
SWP
Una garantía en cada "mano"
SHERWIN-WILLIAMS
CUBREN LA TIERRA
SWP
PINTURA PREPARADA PARA EXTERIORES

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS Y COOPERATIVAS DE PROPIETARIOS

POR R. BOTTELBERGHS

¡Estar en su casa, ser dueño de ella! No debe haber en Europa un solo país en que éste sea, con más intensidad que en Bélgica, el sueño del padre de familia.

Para convertirlo en realidad, el belga se ha dispuesto a hacer enormes sacrificios, a ligarse por años mediante compromisos que a veces superan sus posibilidades.

Según una encuesta reciente, el 95 % de los individuos interrogados sobre sus preferencias en materia de alojamiento, optaron redondamente, a cualquier medio que pertenecieran, por la casa unifamiliar, de la cual serían los propietarios. El departamento, por confortable que fuera, sólo recogió el 5 % de los votos.

Es un hecho patente que, —salvo en las grandes aglomeraciones— Bruselas, Lieja, Charleroi, Gante, la casa, propiedad inmobiliaria única de su ocupante, está difundida con profusión.

Y allí donde el habitante no es más que el locatario de su alojamiento, es a pesar de él y porque sus medios no le permiten hacer otra cosa. Asimismo, el principal esfuerzo de la política nacional en materia de alojamiento, ha tendido, desde el origen, a facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria modesta.

Las Instituciones

La ley del 9 de agosto de 1889 autorizaba a la Caja General de Ahorro y de Jubilaciones a prestar a una tasa muy reducida, para comprar o construir casas obreras. Desde 1889 a 1914, ella acordó así 60.000 préstamos, y después, de 1920 a 1940, con la mejor situación del obrero, la demanda se intensificó y concedió 200.000 préstamos.

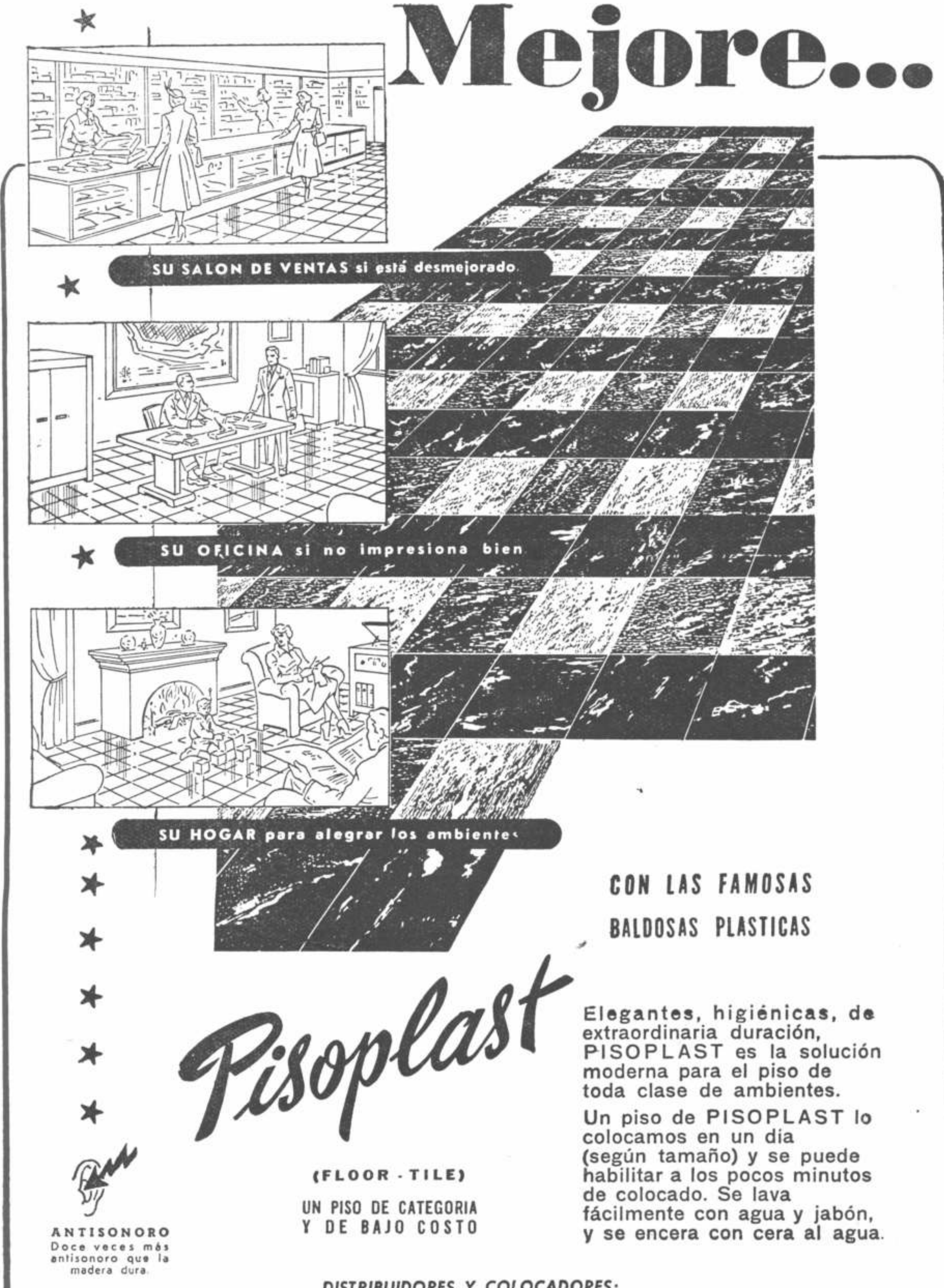
La ley del 11 de octubre de 1919 creó la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas, que tendría por misión procurar a precios reducidos, alojamientos convenientes a las familias de menores entradas. Bajo este régimen se construyeron unas 60.000 casas entre las dos guerras.

De tal manera se completaban las actividades de la Caja General de Ahorro y Jubilaciones y la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas, a las cuales vendría a agregarse, en 1935, la Sociedad Nacional de la Pequeña Propiedad Inmobiliaria.

Independientemente de estas instituciones, ha sido fundada en 1928 la sociedad cooperativa "Fondos del Alojamiento de la Liga de Familias Numerosas de Bélgica"; esta sociedad ha sido autorizada, por un decreto del Regente de mayo de 1949, a contraer un empréstito de 100 millones para ayudar a las familias numerosas a construir, a comprar o a mejorar sus viviendas.

En la práctica, es la Caja General de Ahorros y Jubilaciones que financia en gran parte la política

(Sigue en la pág. VIII)



Elegantes, higiénicas, de extraordinaria duración, PISOPLAST es la solución moderna para el piso de toda clase de ambientes.

Un piso de PISOPLAST lo colocamos en un día (según tamaño) y se puede habilitar a los pocos minutos de colocado. Se lava fácilmente con agua y jabón, y se encera con cera al agua.

(FLOOR - TILE)

UN PISO DE CATEGORIA
Y DE BAJO COSTO

ANTISONORO
Doce veces más antisonoro que la madera dura.

DISTRIBUIDORES Y COLOCADORES:

KREGLINGER LTDA.
COMPAÑIA SUDAMERICANA S. A.
CHACABUCO 151 BUENOS AIRES T.E. 33 Av. 2001-8

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS...

(viene de la pág. IV)

belga de la vivienda y el Estado recurre a ella para alimentar los adelantos de tesorería destinados a la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas, cuyos empréstitos, por lo demás, son cubiertos por la misma institución. Por otra parte, cuando un particular compra una casa, es también ella que le acuerda el préstamo hipotecario de que, en la mayoría de los casos, tiene necesidad.

Como la Caja, en realidad, no hace más que administrar la economía de las personas de pocas entradas, es en último análisis la clase laboriosa que financia su propio alojamiento.

Aunque las instituciones existentes parecían suficientes para efectuar todas las operaciones destinadas a resolver la crisis del alojamiento, se han tomado, sin embargo, medidas complementarias hace poco tiempo, para reforzar su eficacia. Se cuentan entre ellas la ley de Taeye y la ley Brunfaut, tendiente una a alentar la iniciativa privada y la otra a permitir a las instituciones existentes la financiación de una cantidad de viviendas por medio de empréstitos.

Cooperativas de Propietarios

El belga puede ser terriblemente individualista; pero no por eso ha dejado de adoptar, en muchos dominios, el principio de la cooperación; el país está lleno de mutualidades y de cooperativas. Hubiera sido sorprendente que no hubiera recurrido también a ellas a los efectos de la construcción. Y es lo que ha sucedido: en el campo de aplicación de la legislación existente, la iniciativa privada ha recurrido espontáneamente a la fórmula de la cooperativa de propietarios.

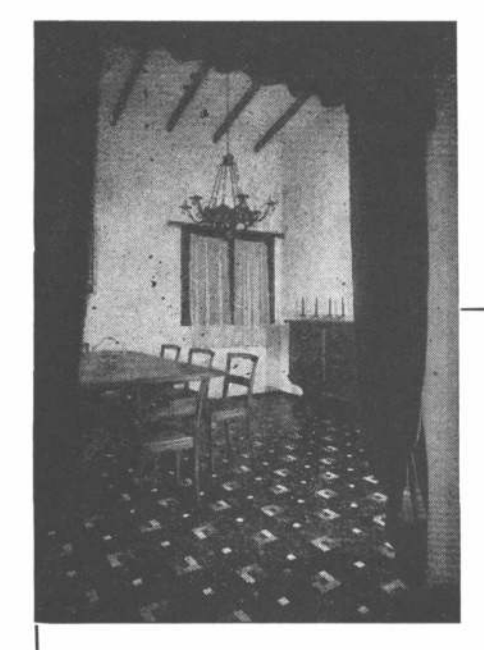
Pero si el principio de la cooperación ha hecho sus pruebas, especialmente en materia de seguridad social, de agrupaciones de compradores, etc., es nuevo en materia de construcción de habitaciones. Así, hay que seguir atentamente su evolución, calcular desde ahora todas sus posibilidades de éxito y premunirla contra los peligros de debilitamiento o de hundimiento.

Es sin instrucciones preliminares de gente informada, que las cooperativas han reunido a los beneficiarios de las primas y la obra se ha comenzado. Dos de estas experiencias están llamando la atención en Boitsfort, en donde, en cada caso, una cincuentena de casas han sido licitadas y empezadas a construir. Algunas de ellas ya están ocupadas.

Un vasto conjunto de 600 viviendas está en construccin cerca de Vilvorde, según la misma fórmula. Otras expr(encias están en proyecto y hasta en curso de obra, a saber: 600 inmuebles sobre un terreno de un solo propietario, en Schoten; 100 en Roulers, 100 en Aubange, 75 en Genck-Boxberkheide, 60 en St. Nicolas-Waes, 60 en Auderghem, 40 en Waremme, 40 en Courtrai, 40 en Embourg, 27 en

(Sigue en la pág. XII)


Apeles
BARNIZ
Apeles
MINERVA
Apeles
MINERVA
Cintamar
Apeles
APELES
ESMALTE BRILLANTE
HIGIENICA
Apeles
LAVABLE
Apeles
PINTURA VIVA
A PRUEBA DE TIEMPO
Cuesta menos porque dura más
(Y el mejor aspecto va de regalo)





HERRAJES
para obras
D.C
MARCA REGISTRADA
HIERROS
ACEROS
CHAPAS
ALAMBRES
CAÑOS
MAQUINAS
DESCOURS & CABAUD
PRODUCTOS METALURGICOS S. A.
BOLIVAR 438/50 BUENOS AIRES
SUCURSALES:
ROSARIO - CORDOBA - SANTA FE - BAHIA BLANCA



"LLAMARADA"
UN ORGULLO DE LA INDUSTRIA NACIONAL
Seguras - Económicas - Rendidoras
A GAS y GAS ENVASADO
FABRICANTE:
PEDRO FUNDUKLIAN
OLAYA 1042 BUENOS AIRES

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS...

(viene de la pág. VIII)

Assebroek, 25 en Ottignies, 25 en Melsen, 20 en Harelbeke, 20 en Lambermont y 20 en Oupeye.
Los candidatos constructores, en su mayor parte, se han dirigido a los organismos de financiación (Sociedad Nacional de la Propiedad Inmobiliaria u otra reconocida por la Caja General de Ahorros y Jubilaciones) y les han encargado del cuidado de servirles de intermediarios para todas aquellas operaciones en que su incompetencia podía tenderles muchas embocadas: búsqueda, compra y parcelamiento de un tereno adecuado, realización por un mismo arquitecto de los planos del loteo y de las casas, adjudicación del trabajo.
De ese sistema resultó una reducción sensible de los precios de costo, y por lo tanto una hipoteca menos elevada y menores cargas por concepto de reembolso. A decir verdad, en la mayor parte de los casos, la cooperativa es virtual; es la cooperación que se aplica, pero no hay cooperativa propiamente dicha. Una sociedad existente —y si ha sido anteriormente constituída bajo forma de cooperativa es por pura coincidencia— es encargada por un grupo de candidatos constructores, de concluir para ellos un conjunto bien determinado de operaciones, para las cuales ella aplicará la fórmula cooperativa. No hay compromiso de parte de los interesados en cuanto al mantenimiento de los espacios verdes, por ejemplo, o del aspecto general del conjunto. La sola obligación, deriva de las prescripciones locales en materia de distribución del barrio, pero ese es un asunto de urbanismo comunal o provincial y la sociedad nada tiene que ver en ello. Una vez vencido el período de diez años previsto por la ley de Taeye, y durante el cual el adquirente está obligado a observar ciertas condiciones especificadas por los decretos, cada propietario será enteramente libre, bajo la reserva de una autorización comunal previa, de transformar su casa como le parezca bien. Lo que es, naturalmente, un serio perjuicio para el paisaje.
Ha sucedido, sin embargo, que sociedades nuevas han sido regularmente constituídas, con el estatuto jurídico de cooperativas y el objeto bien determinado de construir casas para gentes que se convierten en sus miembros cooperadores. Una de entre ellas, "Construir por la cooperación" (Baticoop) es bien conocida de los belgas.
Sin llevar estampilla oficial, ella, sin embargo, ha sido constituída, pero a título privado, por un grupo de hombres vinculados a obras que pertenecen a nuestras instituciones oficiales y que, desprovistos de espíritu de lucro y fortalecidos por una larga experiencia, han querido forjar un instrumento de depuración del mercado inmobiliario.
Uno de los dos complejos de habitaciones a que nos hemos referido más arriba y que están llamando la atención en Boitsfort, es precisamente la primer obra de "Baticoop". La experiencia ha resultado

(Sigue en la pág. XVI)


Economice
"COMPRANDO CALIDAD
Y ESMERADA TERMINACION"
entonces exija ...
..BAÑADERAS
TM
su proveedor habitual las tiene
Debido a su larga duración, aspecto invariable a través del tiempo, líneas elegantes y sobre todo por su "calidad TAMET", son las preferidas.
·TAMET·
CHACABUCO 132 - BUENOS AIRES
PRODUCTOS DE FUNDICION Y ACERO DE LA MAS ALTA CALIDAD


yo pinto con
PINTURAS ESMALTES BARNICES
B.B.
...y nada mas!
FABRICADOS POR
BACIGALUPO Cia Lda
ACEITE de LINO PURO
DOBLE COCIDO
CRISTAL SECANTE
BARNIZ
BLANCO FIJO
PINTURA EMULSIONA
ESMALTE SINTETIC



COOPERATIVAS DE LOCATARIOS...

(viene de la pág. XII)

concluyente, pues la sociedad está a punto de empezar varias obras nuevas en la periferia de Bruselas. Lo que importa de subrayar aquí es que en cada caso hay, en derecho, contrato constitutivo de sociedad cooperativa entre los diferentes constructores, por firma puesta al pie del acta de copropiedad. La legislación en vigor en materia de copropiedad de inmuebles, es de aplicación en este caso. Pero el contrato colectivo, va más lejos que el cumplimiento normal del acto de rutina de pura administración. Los derechos inmobiliarios de los comparecientes al acto comportan dos elementos:

a) La propiedad privativa y exclusiva de una vivienda, comprendidos los fondos y las dependencias.

b) La co-propiedad de la cuota-parte de las cosas comunes que constituirán el accesorio indispensable.
   Las cosas comunes son destinadas a la instalación:
   —de cuadros de flores y carpetas de césped;
   —servicios diversos utilizables por el conjunto de los miembros actuales y futuros de la cooperativa;
   —de la trama varia, cuyo terreno se cede más adelante a la comuna.

Se toma la precaución de poner las cosas comunes bajo el régimen de la indivisión forzada. Los miembros de la sociedad pueden disponer de la propiedad que les toca en suerte, gravarla con hipoteca y hacer uso de todos los derechos reales, como puede hacerlo cualquier otro propietario de inmuebles. Pero están obligados a tomar una serie de compromisos que tienden a preservar el carácter arquitectónico de cada vivienda tomada individualmente y de todas las viviendas en conjunto. Salvo autorización expresa de la asamblea general, se prohibe especialmente modificar el carácter de ocupación de su vivienda, aportar cambios a la construcción o al aspecto de la casa, aun si esos cambios consisten en mejoras. Es así que no pueden alterar la disposición, la forma o la pintura de la puerta de entrada, los marcos, las ventanas, los postigos ni ningún otro elemento de la fachada.

Todos estos compromisos son contraídos por los miembros de la sociedad en el acta de co-propiedad no solamente en su propio nombre, sino como obligación transmisible a sus sucesores.

Este reglamento de copropiedad es firmado y aceptado por todos los cooperadores; se trata por consecuencia de una disciplina libremente consentida, con todo lo que ella comporta de superior a una disciplina impuesta.

Pero la fórmula está lejos de ser accesible a todos, porque ello requiere, de cada cooperador, un gasto importante, sobre todo en las ciudades. Se necesita de todas maneras un capital incial casi igual a los

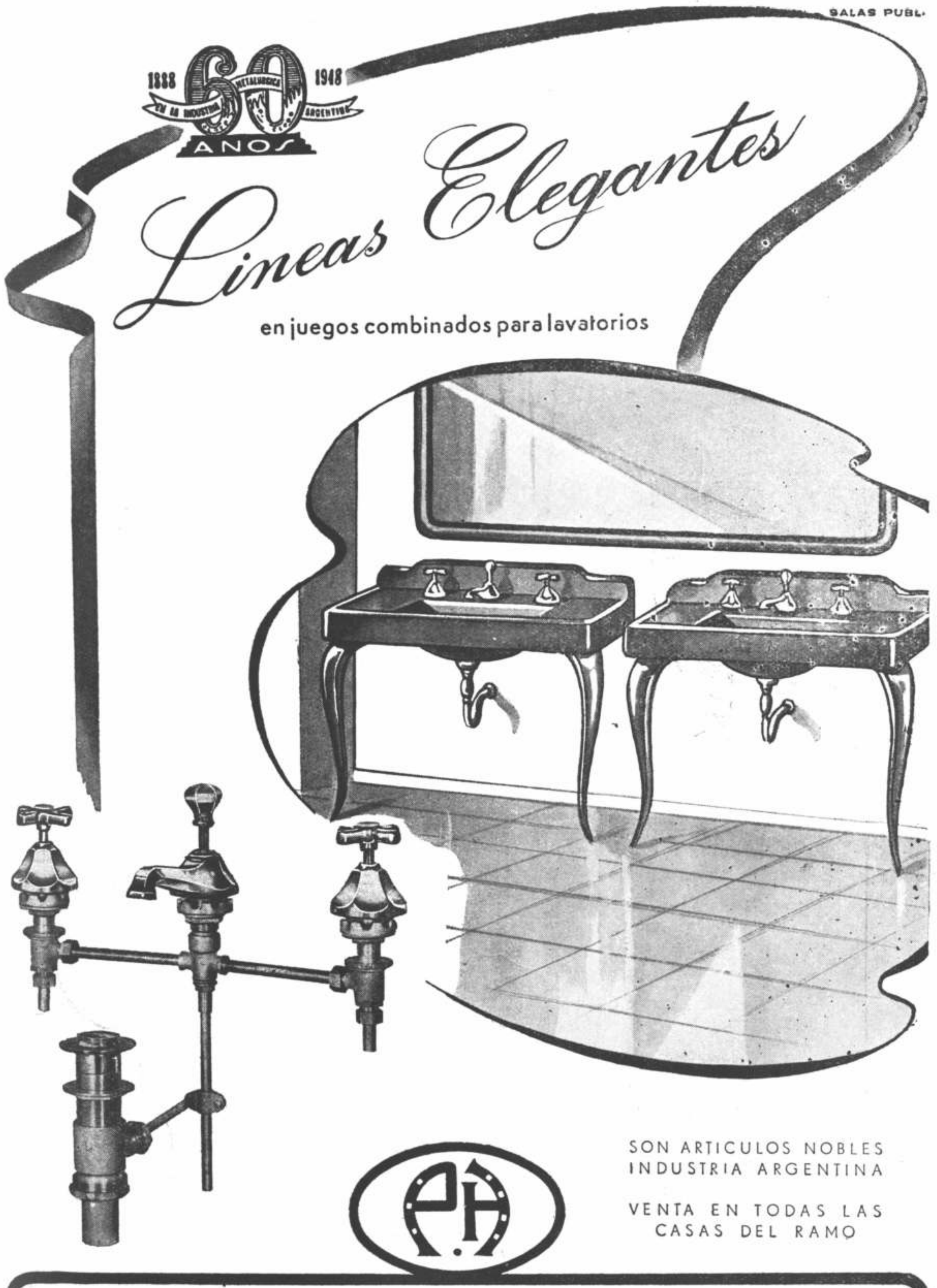
(Sigue en la pág. XXII)


Nunca es tarde cuando la DUCHA es buena!
Y, en realidad, la ducha es una dicha para Vd. cuando le proporciona toda el agua caliente que necesita en el instante en que la requiere. El nuevo calefón Longvie, con su conjunto de potentes quemadores, actúa con rapidez aprovechando al máximo las calorías del combustible.
AHORA ES EL MEJOR TIEMPO PARA QUE VD.
Instale en su hogar
EL NUEVO CALEFON
LONGVIE
DE LARGA VIDA
A Gas, Supergás o Gas Natural
· LIBERTAD 717 · T. E. 44-3534 · BS. AS.
Y 200 AGENTES EN TODO PAIS
PUEDE ADQUIRIRLO EN CUOTAS TRIMESTRALES CON GUSTO LE DAREMOS INFORMES AL RESPECTO. CONSULTENOS.
LONGVIE

EN BASE A IDEAS "BIEN COCINADAS"

Los ingenieros de Longvie, estudian constantemente la posibilidad de introducir mejoras en las ya famosas cocinas Longvie y, para ello, tienen en cuenta las sugerencias aportadas por los señores profesionales de la construcción y también por los futuros propietarios, que así cooperan eficazmente en la producción de las mejores cocinas del país.




SALAS PUBL.
1888 60 1948
EN LA INDUSTRIA METALURGICA ARGENTINA
AÑOS
Lineas Elegantes
en juegos combinados para lavatorios
SON ARTICULOS NOBLES
INDUSTRIA ARGENTINA
VENTA EN TODAS LAS
CASAS DEL RAMO
P.H



NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS...

(viene de la pág. XVI)

sueldos anuales de un jefe de oficina en una administración pública. Y esto, el trabajador modesto y cargado de hijos lo posee muy raramente. Admitiendo todavía que pueda eludir un aporte inicial tan elevado, el préstamo hipotecario que deberá solicitar será tanto más importante y más pesada la carga mensual de amortización.

De cualquier manera el problema es el mismo para todos, que puedan o no alentar la esperanza de convertirse en propietarios. Era necesario, por tanto, encontrar una salida y se ha descubierto una.

Cooperativas de Locatarios

Sin ser jurídicamente equivalentes a las cooperativas de propietarios, las cooperativas de locatarios funcionan según los mismos principios, pero la suma a vertir por los asociados es sensiblemente menos elevada.

Por otra parte, mientras que las operaciones de los candidatos copropietarios son financiadas por las sociedades de crédito reconocidas por la Caja General de Ahorro y Jubilaciones, las de las cooperativas de locatarios lo son por medio de fondos de la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas. Ellas se benefician no de las ventajas de la ley de Taeye sino de la ley Brunfaut, a pesar de que aquéllas son anteriores a ésta.

La mayor parte de las sociedades de viviendas baratas tienen ya la forma de cooperativas, pero ellas son de iniciativa pública y su capital constitutivo ha sido suscrito por toda la jerarquía de las administraciones públicas, grandes y pequeñas: Estado, provincia, comuna, comisión de asistencia pública. Al contrario, las cooperativas de locatarios son de iniciativa privada y la mayor parte de su capital proviene de suscripciones individuales.

La cooperativa de viviendas baratas tiene, en consecuencia, para administrarlas, una mayoría de mandatarios públicos. En la cooperativa de locatarios, al contrario, los delegados de las administraciones, no forman sino una minoría.

La cooperativa de locatarios se inspira entre nosotros en las experiencias suizas y suecas, bien que su modo de financiación siga siendo específicamente belga. Se siente además la influencia inglesa en la tendencia a crear conjuntos en que se presta gran atención a los árboles y a las flores.

En Bélgica, la fórmula tiene casi un cuarto de siglo de existencia, pero hasta aquí su aplicación ha sido limitada. Desde sus comienzos, sin embargo, ella se ha señalado por dos éxitos: "Le Logis" y "Floreal" en Boitsfort, que el extranjero admira y no está muy lejos de envidiar. La Oficina Internacional del Trabajo habría pensado en hacerlas servir de modelos para la reconstrucción de las ciudades destruídas por la guerra.

(Sigue en la pág. XXIV)

"El" necesita confort al llegar a casa,...

...pero "ella" lo necesita todo el día y el lavarropas Martinco se lo proporciona sobradamente al convertirle la pesada tarea de lavar en un agradable pasatiempo.

arco iris



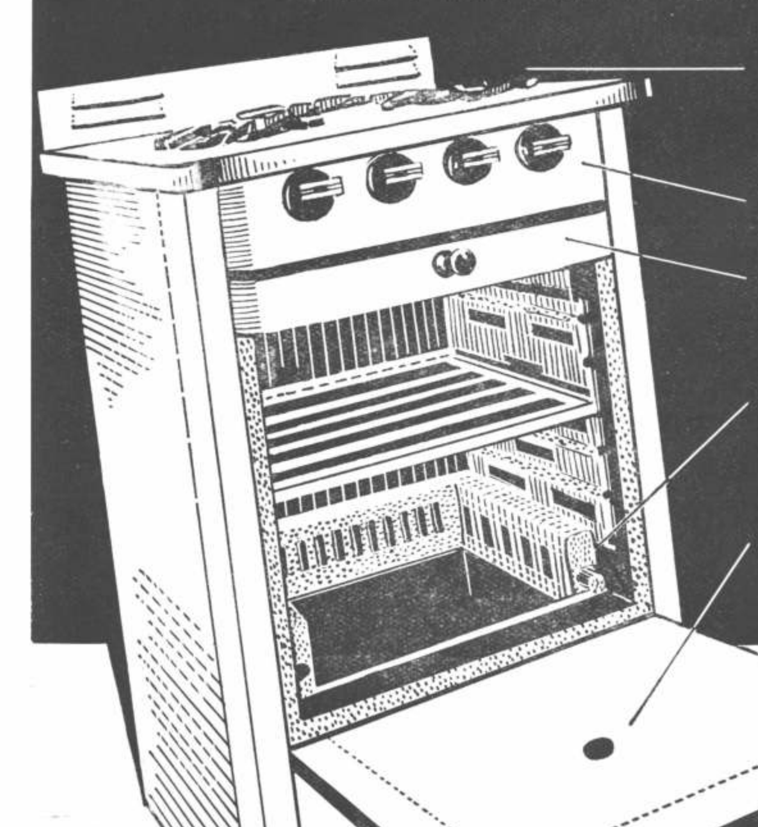
S. A. COMERCIAL E INDUSTRIAL
FLORIDA 350 - BUENOS AIRES - PARANA 840

AÑO DEL LIBERTADOR GENERAL SAN MARTIN

del mayor al menor

Así como en una familia es fácil identificar a cada hijo por su edad, así también en la familia del comercio el mayorista se identifica con el minorista como eslabones de una "cadena de oro" hecha de prestigio, de calidad y de confianza.

Por eso, en nuestro carácter de distribuidores de productos nobles presentamos ahora al comercio nuestras modernas cocinas CAEBA, que le permitirán a Ud. conquistar buenos clientes y hacer mejores negocios.



- LOS QUEMADORES van provistos de platillos desarmables, con los que se obtiene una notable economía de combustible.
- LLAVES graduables, modernas y seguras.
- BANDEJA de derrame totalmente enlozada.
- CUBRELLAMAS completamente desmontable que economiza y distribuye en forma eficaz las calorías.
- TERMOMETRO que permite un cómodo control de la temperatura del horno.
- EN COLORES Blanco, Marfil o Verde con planchas blancas, negras o salpicadas.

a gas de kerosene, gas, supergás y gas natural

HORNO GIGANTE 42x42x42 cmts., el más amplio en cocinas de su tipo. Provisto de dos quemadores laterales. Con aislación de lana de vidrio.

Caeba
MARCA REGISTRADA
INDUSTRIA ARGENTINA

ZONAS DISPONIBLES
PARA AGENTES O DISTRIBUIDORES

BUENOS AIRES ROSARIO MENDOZA CORDOBA TUCUMAN SALTA



NUESTRA ARQUITECTURA

Director: W. HYLTON SCOTT



Diciembre 1950

AÑO DEL LIBERTADOR GENERAL SAN MARTIN

AÑO 22 — NUMERO 257

S U M A R I O

•

Registro Nacional de la Propiedad Intelectual Nº 318.585

TARIFAS

Suscripción Anual:

En la Argentina:	$	45.—
Américas y España:	,,	60.—
Otros países:	,,	65.—

Ejemplares sueltos:

En la Argentina:	$	5.—
En el extranjero:	,,	6.—
Número atrasado:	,,	6.—

EL CONTROL DE LA TIERRA

Aun cuando los códigos como nuestro Código Civil, inspirados por el liberalismo político, consagraban el derecho absoluto de propiedad, de acuerdo al principio del *jus usendi fruendi et abutendi* del derecho romano, a lo largo de los años la necesidad ha ido imponiendo cada vez más limitaciones a tal derecho, al ritmo que imponía la conversión paulatina del liberalimo político hacia el liberalismo social. Sin esas modificaciones paulatinas, imposible hubiera sido siquiera dictar el más prudente código de la edificación para las ciudades, ya que todos ellos implican limitaciones en el uso de la propiedad, limitaciones que hace un siglo hubieran sido consideradas como intolerablemente arbitrarias.

Desgraciadamente la legislación va siempre y en todas partes, muy a la zaga de la conveniencia colectiva. La resistencia de poderosos intereses creados —y ninguno tan poderoso como el de los propietarios de la tierra—, imposibilita todo progreso, no solamente hasta el momento en que se ha formado una opinión pública arrolladora, sino muchas veces hasta más tarde todavía, cuando el abuso que implica el uso egoísta de la tierra, empieza a perjudicar a los mismos que hasta el día anterior se beneficiaban con un individualismo que, finalmente cede, porque ya no tiene razón de ser.

Ejemplo típico de lo que venimos diciendo es el parcelamiento de media república, sin discriminación y sin control, especialmente en los llamados centros de turismo. Ese parcelamiento no ha encontrado valladares adecuados en las leyes existentes y librado en gran medida sólo al interés de los especuladores, ha permitido el aniquilamiento de espléndidas bellezas naturales; ha convertido en solares urbanos o peri urbanos a extensiones que no podrán ser medianamente construídos tal vez ni en cien años; ha sustraído la posibilidad de crear cinturas verdes alrededor de las ciudades, por la multiplicación de los valores al amparo del proceso de creación de "valores flotantes" tan nefastos para todo proyecto genuino de urbanismo de gran envergadura; ha consentido el desarrollo en cinta, especialmente en las grandes ciudades, tan dañoso para la colectividad; ha permitido la formación de nuevos centros de población, en que se mezclan unas veces las estructuras más heterogéneas en cuanto a su fin y en que aparecen, otras, núcleos privados de las más elementales garantías de higiene y facilidades de servicios indispensables.

El exceso del mal está insinuando una reacción, y ya algunos gobiernos, especialmente de provincias, están haciendo ensayos para controlar esa situación intolerable. Y merecerán el aplauso de los buenos ciudadanos, todas aquellas medidas que tiendan a remediarlo.

EDITORIAL CONTEMPORA S. R. L.

Capital: $ 51.000.00

SARMIENTO 643, BUENOS AIRES

TELEF.: 31, RETIRO 2574 Y 1893

CASA EN LOS ESTADOS UNIDOS

HUSON JACKSON y JOSEPH RICHARDSON, ARQS.

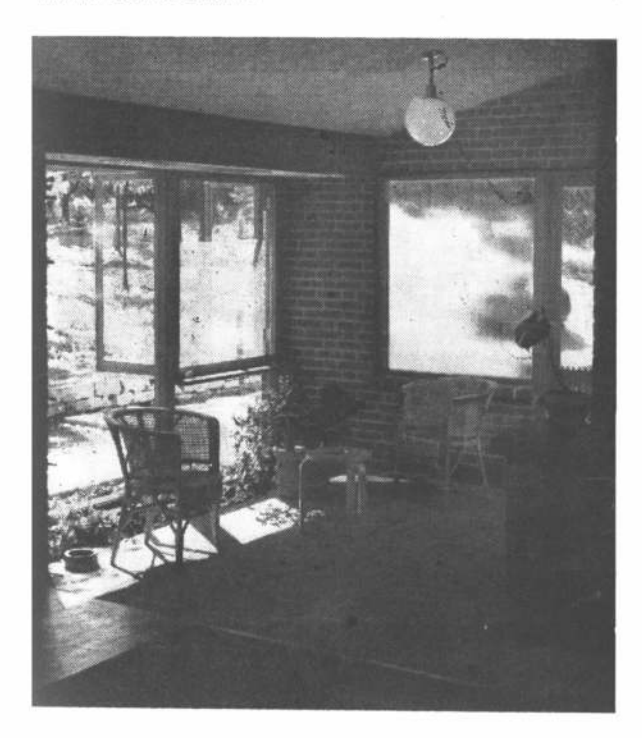
DIEDRICH F. RIXMANN, ARQ. ASOCIADO

Los propietarios de esta agradable vivienda levantada cerca de la ciudad de St. Louis, son los padres del arquitecto Jackson. Proyectada para una vida confortable y sin ceremonia, también ha sido planeada (especialmente por la inclusión de la piscina de natación) para visitas frecuentes de amigos, hijos y nietos. Todas las entradas y servicios están al frente de la casa; un cerco de varillas delgadas protege la parte de vida íntima y la piscina. Incidentalmente puede decirse que el costo de esa piscina fué inferior a lo que hubiera costado otra habitación extra. Un dispositivo ingenioso es el baño subdividido que proporciona la comodidad de dos baños, pero ha exigido una sola bañadera. Desde el baño, una puerta que hay hacia el exterior, comunica con la piscina. El exterior de la casa está terminado con un revestimiento de tablas de ciprés.

Maid, Mucama. - K, Cocina. - Carport, Guardacoche. - Roof projection, Proyección del techo. - D.R., Comedor. - Study, Estudio. - Liv. Rm., Living room. - Sun Rm., Solario. - B.R., Dormitorio. - C., Ropero. - Terrace, Terraza. - Swimming Pool, Natatorio. - Wood fence, Cerco de madera.



Fotos de Bennet Tucker.





EL ARQUITECTO Y LA PLANIFICACION DE CIUDADES

POR HENRY S. CHURCHILL

En los últimos años, he destinado una buena parte de mi tiempo a la práctica de lo que hoy se llama "planificación de ciudades". Como arquitecto, no estoy satisfecho ni edificado.

En los pocos años transcurridos desde que ha apuntado la nueva profesión de planificar ciudades, ella ha adoptado de inmediato una técnica de ordenanza y se ha convertido en un proceso de diagnosis sin imaginación. Como la psicología y la sociología, está llena de tretas, tales como la sustitución de palabras de seis sílabas que ocupan el lugar de otras más cortas, usadas por el común de las gentes para decir las mismas cosas.

Creo que mucho de esto es debido a la creencia en el poder de las estadísticas prevaleciente en los negocios. Dele a un hombre de negocios corriente un juego de cuadros estadísticos y él creerá que Vd. ha probado algo. Dele un gráfico y ya está convencido. La técnica corriente de planificación de ciudades, está casi toda en mapas, cartas, cuadros, habitados por un ser de dos dimensiones, llamado el término medio estadístico. El objetivo es mostrar cómo puede sanearse la ciudad financieramente, y cómo puede planificarse su crecimiento de acuerdo a los dictados de la propiedad y la práctica fiscal del presente. Estos son objetivos dignos y son necesariamente parte del trabajo diario de las comisiones de planificación, de las comisiones de presupuesto y de los consejos de ciudades. Hay que considerar el pan de las ciudades, pero no hay que olvidar que las ciudades son construídas con piedra. Son las piedras en las que nosotros los arquitectos estamos interesados porque, aunque resulte extraño, las piedras de la ciudad son el pan de su espíritu. Por lo cual, al muy necesario trabajo del estadístico, del economista, deben ser añadidos los conceptos del arquitecto, para darle al conjunto los valores humanos y la integración de forma que hacen de una ciudad algo más que el lugar de reproducirse y de ganar el sustento.

Tomar parte en la planificación de ciudades es devolver al arte de la arquitectura su antigua extensión, y restituir la planificación de ciudades a su antigua dignidad como un arte. Es un error creer que la tarea del arquitecto de hoy es más compleja, más ardua, más trabada por lo práctico que lo que fué en tiempos antiguos. Realmente, Roma no fué construída en un día, ni según los precisos grabados de ningún Pontífice Máximo, maestro de obras o arquitecto favorito de los papas. Es interesante leer las dificultades que encontró Domenico Fontana, uno de los más grandes arquitectos urbanistas del Renacimiento. Aun cuando era favorito de papas poderosos, los propietarios de conventillos contemporáneos combatieron sus proyectos —que los afectaban— persuadieron a los padres de la ciudad que negaran fondos e hicieron cuanto esfuerzo imaginable para bloquear sus planes. Da Vinci fué comisionado para replanificar Milán, pero nada se hizo. Por otra parte, se sucedieron algunos proyectos parciales y nuevas ciudades, tales como la Capitolina, los accesos de Fontana a Ciudad del Vaticano, la ciudad de Palma Nuova, la consolidación y reconstrucción de los suburbios de Nancy y muchos otros.

De manera que entonces como ahora el arquitecto, y sobre todo el arquitecto urbanista, tenía que luchar por los principios de su arte contra aquellos que no veían sino lo inmediato, que odiaban los cambios y que confundían lo práctico con lo insípido. El arquitecto no ha sido nunca libre en su arte, tal como el pintor, que toma una tela y pinta, o el escritor, que escribe lo que le dicta su voluntad y su ingenio. La arquitectura ha estado siempre limitada por las más severas condiciones de uso y costo. Sin embargo como arte, debe trascender esas limitaciones, o no será un arte; será a lo más un negocio y no mayormente productivo.

En este alegato por la re-dedicación del arquitecto al servicio de la belleza y de la imaginación, no estoy hablando de los esfuerzos especiosos respecto a planificación de ciudades que se denominan con el nombre de "Ciudad Hermosa". Este movimiento de principios de siglo estaba, como la arquitectura contemporánea de entonces, basada en las falacias del colectivismo. Era pomposa y levemente ridícula y fracasó porque no tenía relación real con las necesidades cívicas o con los propósitos humanos. Era, a su manera, tan incompleta como la planificación estadística de hoy. No existe verdad en la Ciudad Hermosa y no hay belleza en la Ciudad Estadística. La verdad y la belleza, tal como lo han puntualizado Keats y Alfred North Whitehead, son inseparables e indistinguibles. Desde que están basadas en la realidad del presente, ninguna es absoluta e incambiable; las dos son relativas, dinámicas y contemporáneas.

Nuestras ciudades de hoy son obsoletas y la evidencia física de ello es el endurecimiento de las arterias del tránsito. Hay muchos otros síntomas conocidos de todos. La causa es el impacto, sobre su estructura, de los notables cambios tecnológicos en las comunicaciones, en la producción y en la medicina. Detrás de ellos está la revolución básica en la ciencia, particularmente en la química, en la electrónica y en la física nuclear. El problema es cómo reconciliar esas fuerzas con la antigua finanza, con la ley reaccionaria y la administración incomprensiva. Es casi un caso de la fuerza irresistible frente a un cuerpo inmóvil. Afortunadamente, el cuerpo político no es del todo un cuerpo inmutable.

Para mi manera de pensar, el arquitecto no debería estar demasiado preocupado por la forma en que estas fuerzas serán reducidas. El puede dejar esa tarea a otros: a los políticos, a los economistas, a los chapuceros de las ciencias sociales. El arquitecto, ocupándose de lo físico y de lo humano, puede poner en claro lo que la *forma* de la nueva ciudad debe ser. El trata del espacio, de la estructura, de la gente, siendo las relaciones de las cosas de un orden tri-dimensional.

La Visión más amplia del Arquitecto

Yo sé, desde luego, que la economía es el fundamento de una sólida planificación de ciudades, que las posibilidades potenciales de trabajo, la futura población y todo el resto, son guías necesarias y limitaciones. También sé que la política está siempre con nosotros y que el compromiso es el camino de las realizaciones, sino del honor. Mi opinión es que, mientras esas cosas son desde luego una parte de la planificación de ciudades, ellas no son todo; que, en realidad, los arquitectos habían realizado algunas excelentes planificaciones de ciudades mucho antes que el papel logarítmico

y el método de los cuadrados mínimos fueran siquiera un destello en el ojo del estadístico. Por lo tanto, estos datos de trabajo no deben preocupar demasado al arquitecto, y aceptándolos como parte del programa, tiene en otras cosas que pensar.

Estas otras cosas pueden variar, desde la solución práctica del problema inmediato, hasta los grandes proyectos y sueños, dependientes del hombre y de la oportunidad.

Algunas veces los dos combinan, como en el problema del estacionamiento, problema número uno de cualquier ciudad. Por ejemplo, se ha propuesto seriamente, y aun legislado, que todas las construcciones deben proporcionar su propio estacionamiento y facilidades de descarga dentro de sus límites o del lote en que está emplazado. Aplíquese esto al centro de Cleveland o cualquier otro "centro". Habría veredas cortadas cada treinta metros, cuando menos, para permitir a los rodados entrar y salir del pesado tránsito callejero, cruzando el denso tránsito de peatones. ¿Es eso un remedio o una confusión? Yo no planteo la cuestión económica involucrada en tal propuesta, porque un momento de reflexión mostrará que ella no es en manera alguna una cuestión económica. Es una cuestión de buen sentido en las relaciones físicas de los objetos en movimiento y las estructuras que rodean el espacio en el que ellos se mueven y el objeto de su movimiento.

Dntro de este esquema hay una variedad de soluciones para el arquitecto urbanista. Cualquier solución debe ser en gran escala porque afecta y es afectada por todas la fases de la planificación de ciudades. Una solución adecuada debe abrir nuevos esquemas y nuevas visiones para la disposición de las calles, los espacios abiertos y los edificios. En la mente del arquitecto, la economía debe ser simplemente una consideración secundaria por la simple razón de que la aceptación eventual de cualquier solución real estará forzada por la presión de la necesidad económica. Es decir, que por lo menos en nuestros ciudades más grandes, el costo de la solución real está sujeta a ser menor que el costo de las pérdidas continuas ocasionadas por la ausencia de solución. Las sumas gastadas para los caminos de tránsito rápido son un ejemplo de lo que quiero decir. El dinero que cuestan es fantástico y, sin embargo, lo gastamos gustosamente para mover el tránsito rápidamente de ciudad a ciudad, sin hacernos cargo que, a menos que se provean facilidades terminales adecuadas, ellas realmente carecen de sentido. Tarde o temprano nuestras ciudades tendrán que abrirse, sin consideración al obstruccionismo de cortas visitas de los propietarios del suelo.

Nuevas Ciudades - Nuevas Oportunidades

Al margen de las oportunidades arquitectónicas al re-planificar y reedificar nuestras ciudades, habrá otras aún mayores al proyectar otras nuevas. La descentralización, o como algunos prefieren llamarla, la *recentralización* no es más una teoría sino un hecho. La super concentración y la super congestión que culminó en el pico de allá por los fines de la tercer década de este siglo, está definitivamente en declinación. El moviminto del centro hacia afuera no es ya solamente la tendencia de los pudientes hacia los suburbios. Ahora es un proceso genuino de formación de nuevos núcleos en las zonas metropolitanas. La industria, el trabajo y el comercio de detalle están buscando más espacio para la expansión y la vida más cómoda. Industria tras industria han encontrado que la fábrica de un piso es la más eficiente para operar y eso en una tal extensión que resulta beneficioso descartar edificios de varias plantas que en apariencia son perfectamente buenos. La economía de funcionamiento paga el cambio en pocos años. Además, los beneficios se extienden más allá de la eficiencia de los procesos de producción. Los costos de carga resultan reducidos por causa del más fácil acceso de los camiones; el problema del estacionamiento para los empleados y visitantes queda resuelto. Los obreros están más satisfechos porque están mejor alojados y pueden criar a sus hijos decentemente, en un ambiente decente. También los impuestos son inferiores.

La continuación de este drenaje —hacia afuera— de la industria y la población va, desde luego, a producir serios efectos económicos sobre las antiguas ciudades.

Sin embargo, no es la parte económica lo que yo quiero recalcar, excepto para señalar que, mientras peores sean, mayor será la necesidad de planearlas de nuevo y tanto más fácil hacerlo. Mi opinión es que, desde el desarrollo del cañón como un arma efectiva, durante la última parte del siglo quince y la primera del dieciséis, nunca ha habido una tal oportunidad para el arquitecto urbanista. En ese tiempo, también, había un notable aumento en el número de nuevas ciudades, por razones militares y económicas. Los nuevos explosivos requieren modelos enteramente nuevos para la defensa y el período vió el surgimiento del ingeniero militar, especialista en fortificaciones defensivas. El era un vástago del arquitecto, tal como ocurre hoy con el "planificador de ciudades". El desarrollo del mercantilismo y la ampliación de los horizontes del mundo hasta las Américas, el influjo del oro que hizo posible un sistema monetario y el cambio revolucionario del feudalismo al imperialimo fueron fuerzas que contribuyeron a la fundación de nuevas ciudades a través de toda la Europa occidental.

Mucho de esto ofrece analogía con las condiciones de hoy. Hay otros paralelos interesantes. Viejas y estables ciudades se deterioraban. Las grandes ciudades anseáticas se marchitaban. Venecia se convirtió en una concha vacía; en el curso de unos cien años el vasto imperio español se encogió en la medida que el poder inglés se henchía.

Casi todas las nuevas ciudades fueron planeadas; no crecieron al acaso. Desde que tenían que ser fortificadas, eran estrictamente limitadas en tamaño.

Había varios tipos de ciudades: militares, comerciales, hasta religiosas; algunas eran conservadoras en plan, otras eran experimentales. Se desarrolló una vasta cantidad de teorías respecto a cuestiones militares y estéticas y se escribieron muchos libros exponiendo esas teorías. Hubo tanto proyectos para usar egoístamente de la tierra como los que hay ahora, y las autoridades aprobaron leyes sin fin para controlarlos. Presumiblemente ellas dieron tan pocos resultados como las leyes similares de ahora.

Muchas de esas ciudades han sido arruinadas por el industrialismo del siglo diecinueve. Ahora tenemos ante nosotros la posibilidad de crear nuevas ciudades industriales para nuestro tiempo, tan hermosas arquitectónicamente como lo eran aquéllas en el suyo. Pues nótese bien, que fuerzas similares generales están de nuevo actuando; un cambio de un industrialismo oligárquico hacia una economía más democrática; una ampliación de las relaciones internacionales; enormes desarrollos tecnológicos; un vasto desplazamiento en el equi-

librio del poder comercial, con la consiguiente caída y ascensión de estados; un arma militar enteramente nueva. Respecto a esta última, es impopular o a lo menos del mal gusto, hablar de la bomba atómica. Yo dudo de la sabiduría de esta actitud de avestruz. Es cierto que por el momento no hay defensa real contra la bomba, pero sus efectos pueden ser mitigados en alguna medida. La dispersión es uno de los métodos y él se conjuga bien con la presión para la dispersión por otros motivos. Yo ya he hablado de ello. Otro método puede ser la división de las ciudades en células o unidades cerradas por paredes o estructuras de hormigón a prueba de las explosiones. Tal dispositivo permitiría el sacrificio de una célula a fin de salvar a las otras. Ello podría significar el renacimiento de la vieja ciudad amurallada, una curiosa reversión, para decir lo menos. O la ciudad limitada en tamaño con una cintura verde podría ser parte de la contestación. Estoy seguro que habrá tantos libros y teorías y planos para esas ciudades de la era atómica, como los hubo para las ciudades de la era de la pólvora.

Como arquitectos estamos obligados a contribuir a elaborar el pensamiento sobre esta materia; no podemos, como profesionales inteligentes, dejarlo todo a la mentalidad militar destructiva. O a la improvisación, inadecuada y desesperada, de la guerra.

Proyectando Hacia Nuevos Horizontes

Algunos de mis amigos me han dicho: "¿Cómo puede usted hablar así? Debemos proyectar para la paz y ni siquiera pensar en la bomba, porque si fuéramos a tener otra guerra no hay para qué proyectar nada". Yo no estoy de acuerdo, porque tengo poca fe en los instintos pacíficos de la pretendida raza humana. Yo creo que vamos a tener más guerras. Por otra parte, tengo gran fe en el deseo biológico de sobrevivir. Hemos creado una fuerza de vasto poder destructivo: estaba por decir un *incalculable* poder destructivo, y en ese momento he recordado que eso es justamente lo que no es y que en ello está la gracia salvadora. Porque la bomba atómica es la puesta en libertad *calculada* del poder atómico; es una fuerza ilimitada, calculada y controlada. Esta es la gran realización para la raza humana. La bomba es sólo un incidente.

Los hombres de ciencia han ampliado los horizontes físicos de modo casi increíble. Es la función de las artes el ampliar los horizontes espirituales. Es el arte de la arquitectura que hace eso en tres dimensiones, para todo lo que se ve todo el tiempo, y no cuando se abre un libro, o se sienta a escuchar música o cuando se detiene a mirar una pintura o una escultura. La arquitectura, la arquitectura *urbana* es el medio en que nos movemos y no puede ser eludida.

Ella efecta, de manera subconsciente, aun a los que no se dan cuenta de ello.

La manifestación de este efecto subconsciente es lo que se llama orgullo cívico. Vaya a cualquier ciudad, pueblo o aldea y el ciudadano le dirá a Vd., el extranjero: "Vd. debe ver nuestro palacio de justicia" o un nuevo puente o una bella calle con lindas residencias o cualquiera otra cosa semejante. Algo, en alguna parte de lo que lo rodea, le da satisfacción, le proporciona motivo para enorgullecerse. Es hermoso, es único en su ciudad, le proporciona goce. Cuando ese sentimiento se extiende a toda la ciudad, o a una gran parte de ella, ese es un triunfo del urbanismo arquitectónico y no sólo de la planificación de la ciudad. El Acropolis, la Capitolina, la Plaza de la Concordia, la Costa del Lago en Chicago vienen a la mente; o la calle quieta de un pueblo, o las chimeneas de la industria a lo largo de las líneas férreas. A medida que construímos y reconstruímos debemos soldar juntos los nuevos elementos de nuestro tiempo: el sitio de estacionamiento en lugar de la plaza del mercado; el camino de tránsito rápido y sus dependencias: pasos a alto o bajo nivel, hojas de trébol, signos del tránsito, estaciones de servicio; la fábrica y sus alrededores y accesos. Ellas deben ser puestas al servicio de las nuevas necesidades del pueblo. Porque éstas desde luego son cambiantes, o mejor es decir que sus deseos y las posibilidades de satisfacerlos están cambiando. Y yo me aventuro a pensar que si nosotros proporcionamos estas cosas como deberíamos, en armoniosas relaciones de espaco, adecuadamente proyectadas para sitio de hermosas estructuras, el conjunto de la arquitectura se elevará a una nueva altura y a una nueva dignidad. Porque, ¿qué es más depresivo que proyectar un edificio que está sofocado por lo que lo rodea o que tiene sólo un frente, arquitectura de fachada, como tantas veces hay que hacerlo hoy? Por otra parte, un hermoso engarce es una inspiración para un hermoso edificio, porque cualquier estructura que puede ser vista desde todos los horizontes incita al cuidado, al pensamiento y a la belleza.

De manera que en nuestras viejas ciudades y en las todavía no construídas podemos tener grandes y excitantes nuevas vistas, siempre que tengamos la imaginación para ello. No debemos temer el alejarnos demasiado de la realidad. William Blake ha dicho: "Todo lo que puede ser pensado es una imagen de la realidad." Mientras tratemos con gentes y cosas, no podemos extraviarnos mucho, aunque no conseguiremos construir todo aquello en que creemos y todo lo que esperamos.

Cortesía de Progressive Architecture.



FRESH MEADOWS

Barrio de 3.000 viviendas construído por una compañía de seguros

VOORHEES, WALKER, FOLEY y SMITH, ARQS. e INGS.

l verdadero significado de Fresh Meadows en el reino de a arquitectura, no puede captarse en una rápida ojeada, or entusiasta que el observador casual pueda ser. Lewis Mumford, que no es un observador casual, ha llamado a ste barrio "probablemente la pieza de arquitectura de meor apariencia de la zona metropolitana" y "tal vez el más ositivo y estimulante ejemplo de planificación comunal en ran escala de todo el país". Aun así, uno se siente incliado a profundizar su significado en el sentido profesional. resh Meadows parece haber merecido esos encomios por aberse aplicado a servir las necesidades y satisfacer los deeites de la gente, más que a asegurar los aspectos superficiales e la arquitectura. A la primer ojeada uno puede estar casi nclinado a suponer que los arquitectos prestaron poca atenión a la apariencia de sus edificios, aunque la verdad sea odo lo contrario. Es cierto, sin embargo, que los edificios no afirman su valor en el vocabulario corriente ni se expresan con la dulcedumbre de ayer. Tampoco impresionan por los aditamentos para controlar el sol o los rasgos típicos de los edificios preparados en fábrica. Su efecto, estéticamente, puede traducirse así: una realización moderada y quieta, independiente del tiempo. Con esto, hace una sutil pero positiva contribución a la planificación integral, que será discutida por muchos años venideros en los círculos donde interesan los temas de la vivienda y la planificación. Porque Fresh Meadows rompe audazmente, en muchos respectos, con los precedentes conocidos.

La cualidad más destacada de Fresh Meadows es una cuestión de valores humanos.

Es humano en densidad, en escala, en apariencia, en paisaje, en las maneras de vivir que ofrece. Los arquitectos, en la persona de Perry Coke Smith, uno de los arquitectos en-



cargados del trabajo, acredita este mérito a la sabia visión de la New York Life Insurante Company, propietaria del proyecto. Esta compañía construía su primer proyecto de viviendas y estaba determinada a estudiar todo el asunto de nuevo, por sí misma, antes de seguir los modelos tradicionales. El propio arquitecto de la compañía, G. Harmon Gurney, trabajó con los arquitectos designados, para hacer de antemano un amplio estudio de la vivienda, antes mismo de pensar en el terreno en que habían de levantarse los edificios.

El proyecto puede catalogarse entre los que se clasifican como "edificios de inversión" por oposición a los "edificios especulativos", con todas las ventajas de disponerse de amplios fondos para una operación en gran escala, por un largo período y en algo que puede denominarse una inversión con interés en la humanidad. Es digno de hacer notar que este tipo de operación está cada vez más en evidencia en este ciclo constructivo.

El primer rompimiento con la tradición es la diversidad de unidades de vivienda en Fresh Meadows. En lugar de concentrarse en algún tipo de alojamiento que asegure "el más alto y mejor uso de la tierra", Fresh Meadows proyectó casas, lo mismo para vida de familia que para ancianos, y proporcionó una variedad de unidades para las diversas necesidades de las familias, de manera que sus inquilinos puedan vivir siempre ahí, puedan echar raíces, y no se vean forzadas a mudarse a otra parte cuando las necesidades varían con el correr de los años.

Aun cuando la "homogeneidad" ha sido la base de mucha planificación comunal —y esa tendencia ha sido, dicho sea de paso, favorecida por el zoning—, evidentemente la diversidad de Fresh Meadows tiene más sentido para sus habitantes. ¿Y quién puede demostrar que no tiene también más sentido desde el punto de vista de la economía?

El hecho que puede señalarse como fundamental de este proyecto es la baja densidad de población. En sus 70 hectáreas brutas de tierra hay 11.000 personas distribuídas en 3.000 departamentos, o sea unas 42 familias por hectárea. Eso fué proyectado de tal manera antes que se eligiera el terreno; y el terreno que pertenecía al Fresh Meadows Country Club fué comprado porque el precio de la tierra y algunos otros atributos de la misma encajaban dentro de lo proyectado. Mumford se alegra de las cifras de la densidad, pero objeta violentamente la inclusión de dos casas de departamentos de 13 pisos. Sin embargo, esos dos edificios, concentrando sobre una pequeña superficie de tierra, una apreciable porción de los departamentos más pequeños, hizo posible uno de los más atractivos rasgos del conjunto: sus amplias zonas abiertas de verde. Una gran superficie justo a la vera de estas altas estructuras está cubierta de césped y árboles, para obtener esa espaciosa vista que anhela ardientemente el habitante de la ciudad. Estéticamente los altos edificios son muy agradables; ellos son como un rasgo sobresaliente que se destaca para los que miran desde la avenida, y un punto focal para los edificios de dos y tres pisos desparramados a su alrededor. En realidad, ellos no solamente no sugieren la idea de congestión, sino justamente lo contrario.

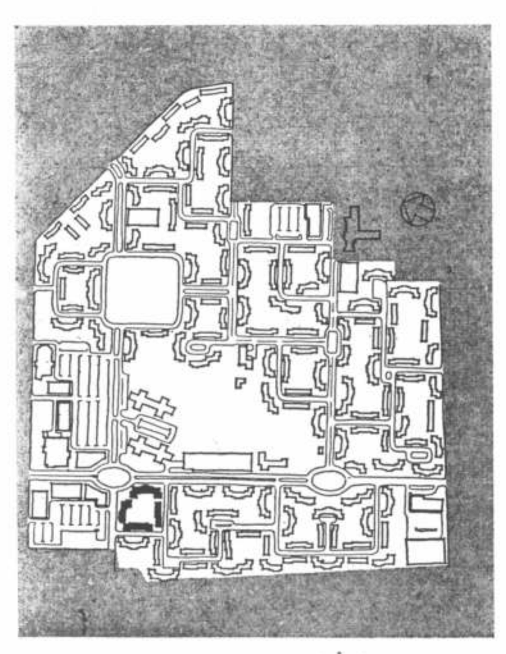
Tal vez la característica de más éxito, es el sentimiento de vecindad que reina en Fresh Meadows. Eso, también, fué proyectado de tal manera. La verdad es que ese probablemente fué el primer objetivo de los arquitectos y el asunto al que se prestó más meditación y estudio. Los edificios están dispuestos en pequeños grupos, cada grupo definiendo la línea de un vecindario, una unidad confortable de este mundo que hasta un niño puede captar y aceptar. Cada pequeño grupo tiene su pequeño patio de juegos, con el equipo necesario, su propio pedazo de tierra con árboles y bancos en su sombra; su propia vista limitada, sus propias terrazas-jardines y, sin ninguna duda, sus propias murmuraciones. Los edificios son variables de grupo a grupo, hasta en el diferente color de los ladrillos. Las mismas líneas de contorno fueron cuidadosamente trazadas para contribuir a la unidad vecinal (véase el esquema de unidades vecinales).

Tal concepto de planificación explica por qué no se han trazado curvas de suaves inflexiones o no se ha distribuído el conjunto alrededor de cul-de-sacs. En general las vistas en Fresh Meadows son mantenidas en una escala pequeña, con la excepción de la zona abierta del parque central y el área de parque de dos hectáreas y media, donde un bosquecillo de grandes robles se ha preservado como un oasis natural.

La idea de vecindario requiere asimismo calles, calles seguras sin duda, pero calles al fin para poder llegar hasta la casa en el auto de la familia (véase el esquema correspondiente a calles). Su sistema de calles es otro rasgo de este proyecto que será largamente discutido.

En Fresh Meadows el césped y los árboles son casi un objeto de adoración. La compañía propietaria ha gastado en ello la friolera de un millón de dólares.

Las necesidades de las familias son atendidas desde tres centros comerciales separados. Uno es bastante grande como para haber atraído a firmas comerciales muy importantes, un teatro, restaurant y cancha de bowling. Dos centros más pequeños alojan negocios de venta al detalle de lo más necesario para la vida. Estos mismos centros comerciales están emplazados en ambientes que semejan un parque, con amplias veredas y abundantes árboles. Estas son importantes componentes del conjunto de Fresh Meadows que lo convierte (según las palabras de Mumford) "en una fracción de la Ciudad de Mañana... que se defenderá aun bajo la más estricta inspección crítica".



UNIDADES VECINALES

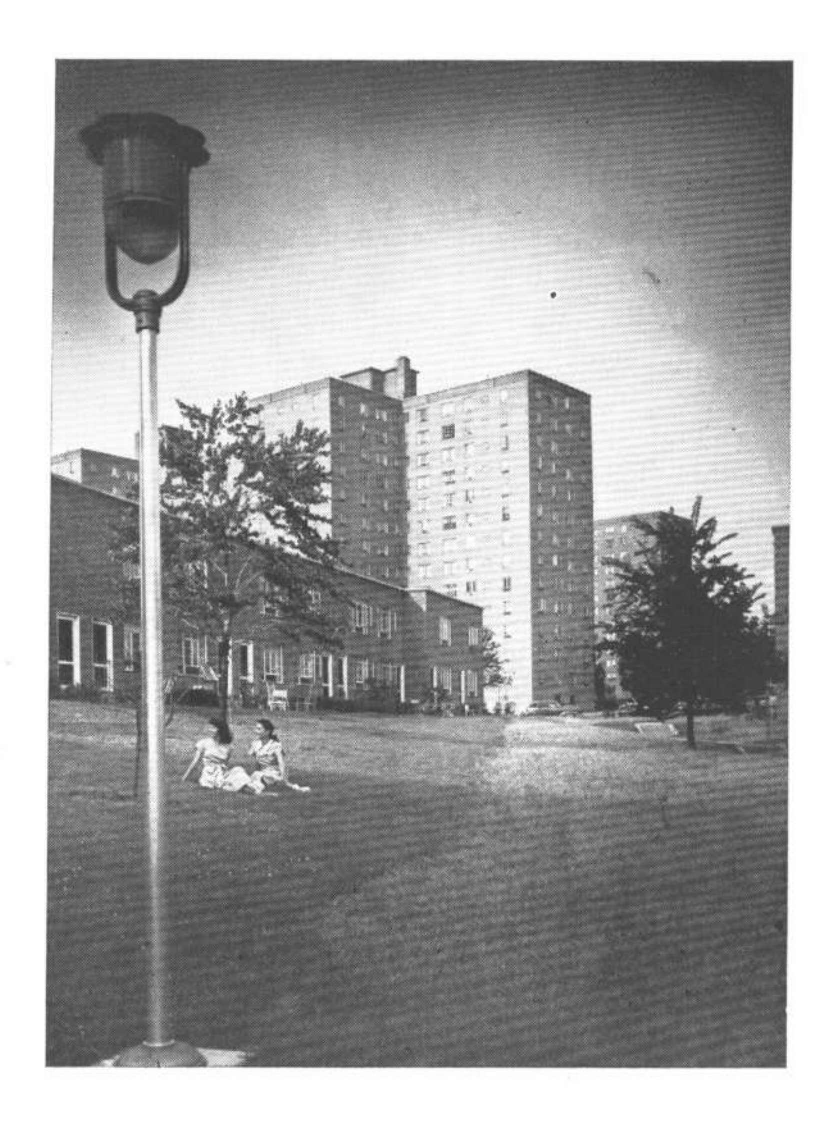
La bien lograda planificación humana que hace de Fresh Meadows una realización arquitectónica de significación, comienza con un proyecto vecinal de uso de la tierra. Su éxito total es una cuestión de escala, de escala humana. El corta, dentro de una gran metrópoli, pequeñas piezas vecinales que los seres humanos pueden captar, pueden entender, pueden disfrutar. Cada niño puede así iniciarse en un pequeño mundo, no en un enorme emparrillado que sigue indefinidamente.

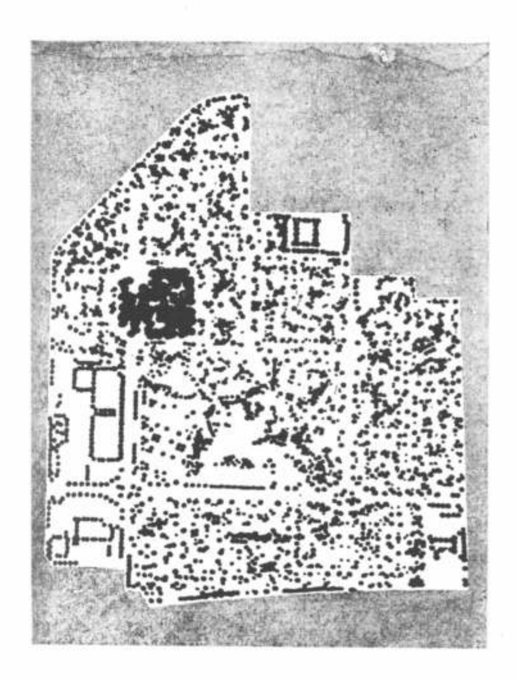
Esto está realizado mediante la disposición de los edificios en escala residencial, en grupos que combinan para aislar pequeñas unidades vecinales. No es un plan cuadrangular, y las líneas de demarcación no son regulares o bien definidas. Los agrupamientos, sin embargo. realizan el mismo carácter íntimo.

Casas en fila de dos pisos están entremezcladas con edificios de departamentos de tres pisos. Y el trazado es siempre lo suficientemente variado de manera que no haya la sensación de clasificación. Aunque en los edificios se repiten algunos tipos de unidades, hay variación en la forma y tamaño, como así también en la disposición.

Diferencias en el color del ladrillo tienen también un sutil pero definido efecto, para evitar el carácter un tanto desagradable de otros proyectos de la misma naturaleza.

Fotos de Sigur Fisher.





PAISAJE

Es evidente en todas las fotografías que se publican sobre esta obra, la atención dada a las superficies verdes. Los árboles existentes en la propiedad, que era una cancha de golf, fueron preservados, pero se les dió también cuidado de expertos. Fueron plantados asimismo grandes árboles, matas y arbustos. La intención fué crear un medio natural y no un parque de pura forma. La compañía propietaria gastó un millón de dólares para plantar árboles y césped.
Lo que no es evidente en las fotografías es el cuidado con que se estudiaron los desniveles. Aunque en lo principal, desde luego, los suaves contornos naturales fueron conservados, en muchos casos se usaron sutiles pendientes para contribuir a los objetivos vecinales.

TRAMA VIARIA

La planificación en Fresh Meadows partió de la idea que el automóvil es a la vez una comodidad y un peligro. Así el auto ha sido controlado, no desterrado.

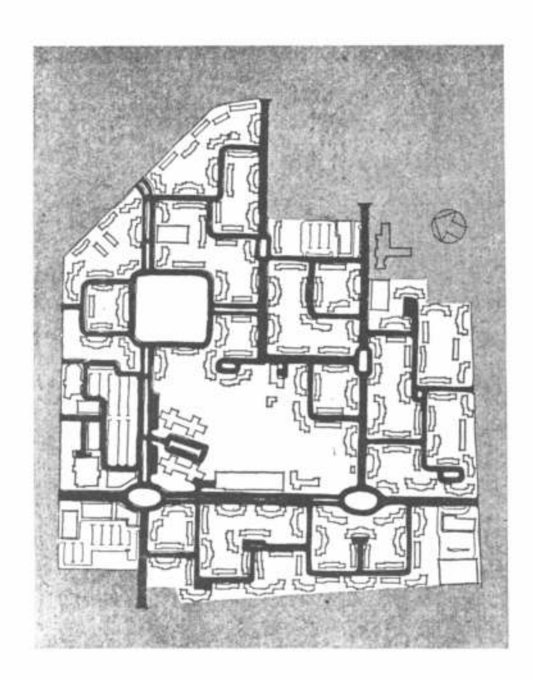
1. - *Traer el coche a la puerta.* Un gran nuevo negocio americano —los campos de turismo y los hoteles sobre los caminos— ha sido construído sobre la premisa del coche a la puerta, y esta premisa es básica en el sistema viario de Fresh Meadows.

2. - *Proporcionar suficientes calles.* Para traer el coche a la puerta se requiere un cierto mínimo de calles. Como consigna de planificación, esto no es tan simple como parece; tiende a entrar en conflicto con la idea del agrupamiento cuadrangular de edificios.

3. - *Mantener las calles continuas.* ¿Por qué el lechero tiene que pasar dos veces? El principio de la continuidad de las calles fué considerada de gran importancia en el interés del libre tránsito, tanto para el servicio de camiones como para los coches de los inquilinos. Aunque este principio parece fácil de aceptar, es asunto de mucha discusión. El resulta opuesto al plan en base a cul-de-sacs, que ha tenido gran favor por muchos años. La decisión final en este caso fué que el cul-de-sac exagera la protección contra el automóvil, que se puede asegurar más fácilmente por otros medios.

4. - *Hace la velocidad imposible.* La seguridad del sistema de caminos está cuidadosamente asegurada mediante varios recursos. Las calles son cortas; solamente una es continua a través de toda la propiedad, y eso por insistencia de la autoridad municipal. Esta misma está interrumpida por plazoletas ovales que obligan a los automovilistas a reducir la velocidad. La trama viaria en todo el resto está calculada de manera que los autos tengan que doblar con frecuencia, obligándolos a mantenerse en bajas velocidades.

5. - *Eliminar los atajos.* El último principio importante fué establecer el trazado quebrado de tal manera, que no hubiera ninguna calle que pudiera convertirse en atajo para reducir distancias.

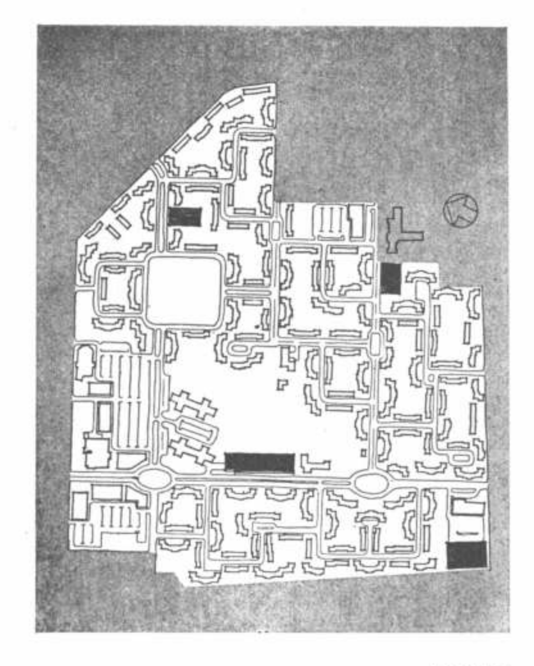


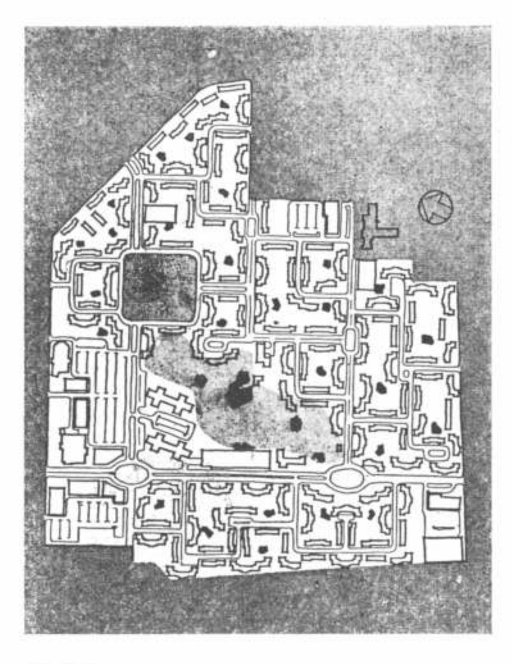
GARAGES

Mientras el automóvil resulta el bienvenido en Fresh Meadows, su contrataparte, el garage, es siempre una plaga en un proyecto de viviendas. Puede argüirse que si se proyecta tener el coche a la puerta, hay que tener también el garage ahí. Pero pronto las cosas se vuelven difíciles de controlar, ya que las filas de garages derrotan cualquier tentativa de belleza y orden.

Aquí la decisión favoreció la solución de unos pocos grandes garages de estacionamiento. La siguiente cuestión fué la capacidad requerida. Se proyectaron más garages que los que al final se construyeron; la cifra final fué de un coche por cada dos departamentos. Tal vez haya necesidad de añadir algunos más dentro de algún tiempo, y nadie estará muy contento si eso tiene que hacerse. Pero hay realmente lugar de sobra para edificios adicionales.

La ubicación de los garages en una vecindad residencial fué la siguiente cuestión a considerar. Se utilizó un tipo de garage de seis pisos, la mitad de su altura bajo tierra. Así, los edificios emergen del suelo a escala con los edificios circundantes. Y con algún cuidado arquitectónico en su diseño —y también alguna ornamentación— resultan en armonía con lo que los rodea.





RECREACION

El proyecto para juegos y recreación tomó varias formas:

1. - *Para niños en edad pre-escolar.* Cada grupo vecinal tiene en el centro de la zona central abierta, un patio de juegos con hamacas, toboganes, cuadrados de arena, etc. Y desde luego los caminos interiores son muy buenos para triciclos y otros rodados usados por los niños. Estos son naturalmente atraídos hacia adentro y no hacia las calles.

2. - *Para niños mayores.* La gran zona abierta en el centro de la propiedad tiene varias hectáreas disponibles para los jóvenes, donde hay canchas para diversos juegos.

3. - *Para todos.* Unica en proyectos de esa naturaleza es una zona reservada, del tamaño de una manzana corriente, cubierta simplemente de árboles. Es un pequeño bosque que puede servir para picnics o simplemente para contemplación.

4. - *Para adultos.* Además del teatro, restaurant, cancha de bowling, se ha reservado un espacio para futuras instalaciones, aun no proyectadas.

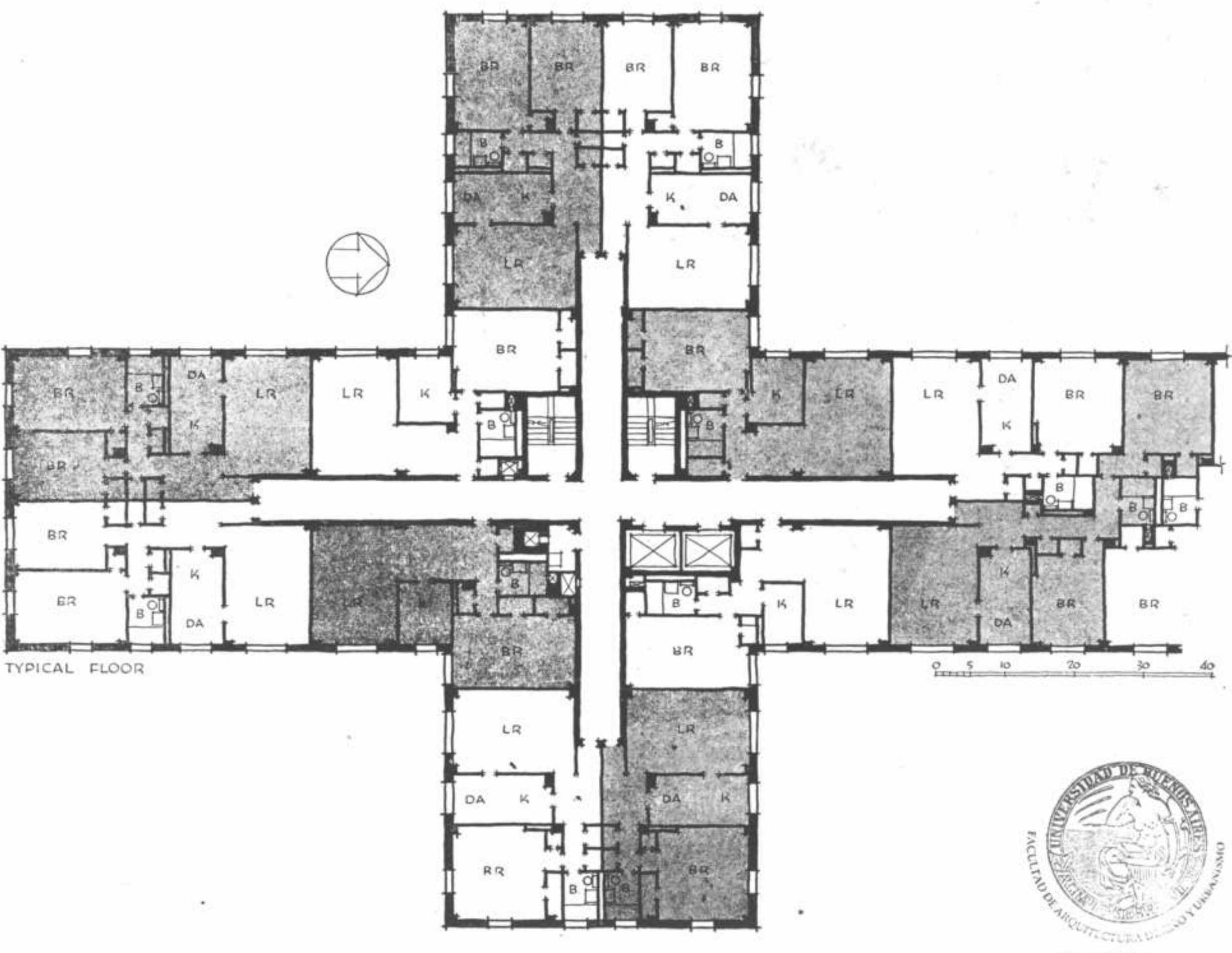
EDIFICIOS DE 13 PISOS

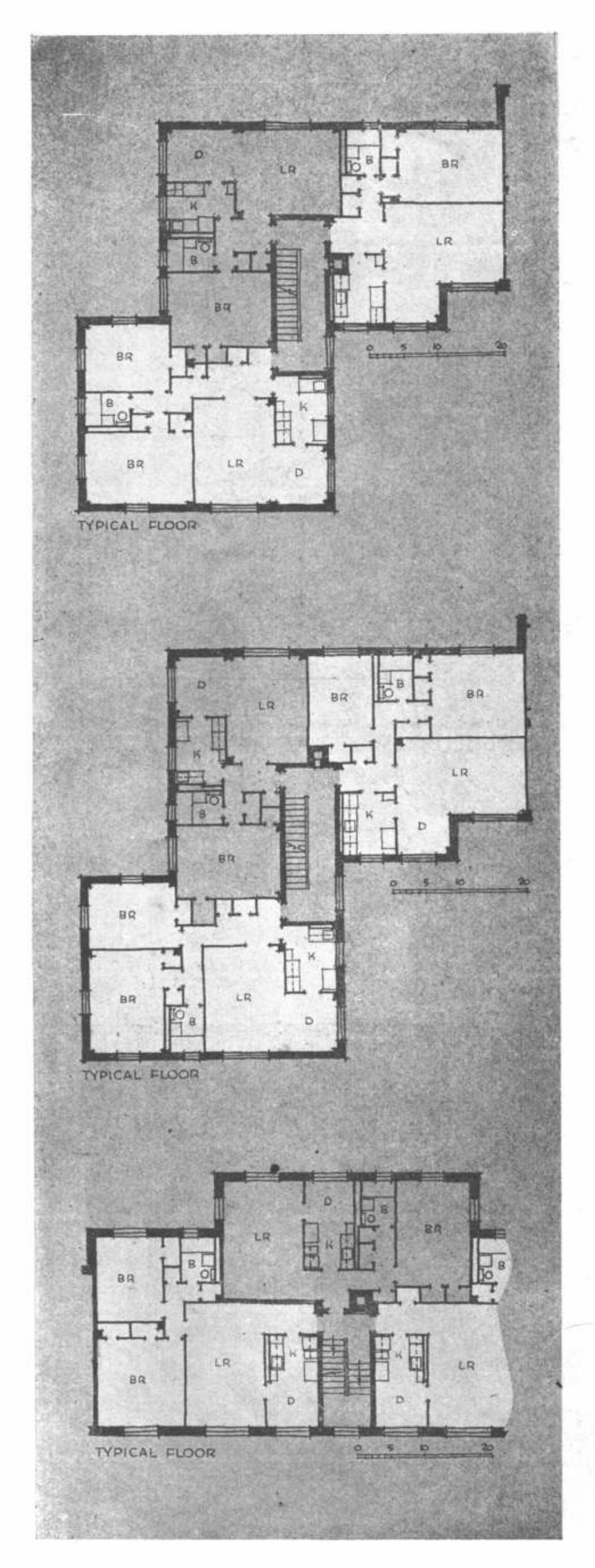
Los planos para los edificios de 13 pisos fueron elegidos después de largos estudios preliminares. Se comprobó desde el comienzo de la investigación, que un proyecto de 13 pisos con 12 departamentos por piso, servidos por dos ascensores, resultaría lógico desde varios puntos de vista: sería económico para construirse en hormigón armado, alojaría cerca de 1.125 personas por hectárea con una cubertura de la tierra de un 20%; permitiría usar la plena capacidad de los dos ascensores y resultaría una buena combinación para el personal destinado al cuidado y el mantenimiento.

Se resolvió utilizar desde el principio un plan asimétrico, en disposición de doble cruz, ya que este esquema es mejor para orientarlo bien. Nótese que los dos edificios tienen su eje largo orientado norte-sud y que sólo dos unidades en cada grupo tienen solamente orientación norte.

Otra decisión fué usar un foyer interior para dar privacidad a cada habitación, ya que se encontró que esto sólo agregaba un 2½ al costo resultante de cada departamento.

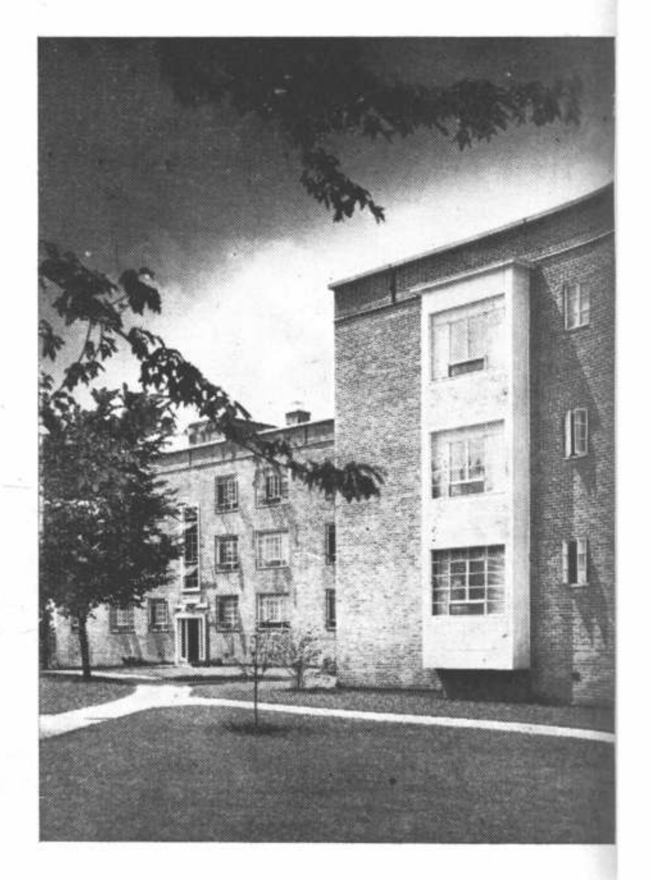


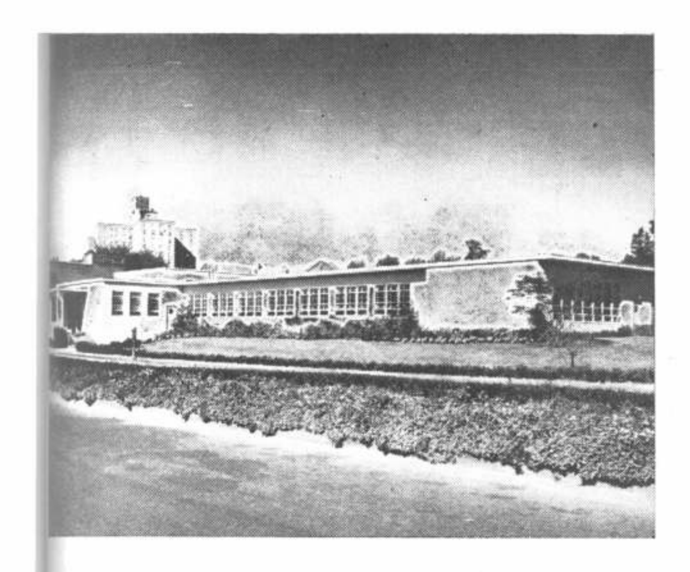


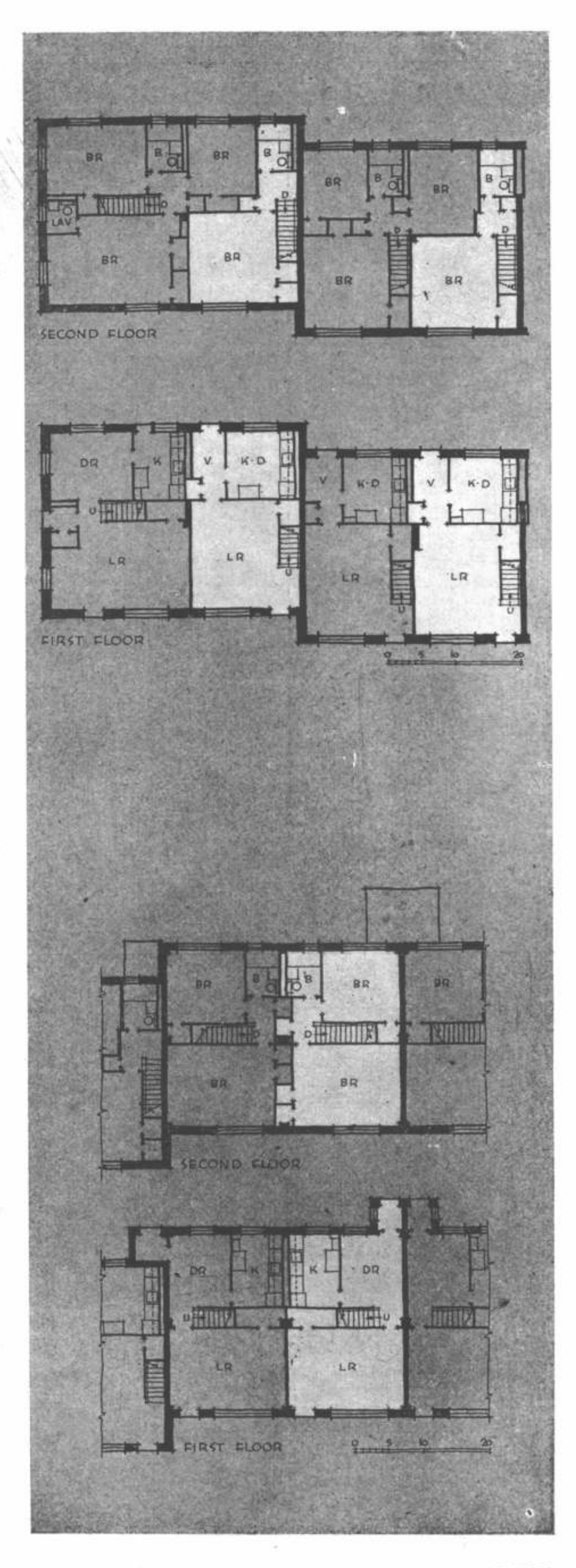


DEPARTAMENTOS DE 3 PISOS

Puntos importantes en los planos de los departamenos de 3 pisos son: 1, halls de entrada para dar una sensación de privacidad; 2, generosos espacios para comer en todas las unidades; 3, generosos espacios de roperos; 4, ventilación cruzada, con doble vista hacia afuera en la mayoría de los departamentos; 5, construcciones a prueba de fuego-paredes portantes de ladrillo, pisos, techos y escaleras de hormigón, vestíbulo y tabiques de yeso.

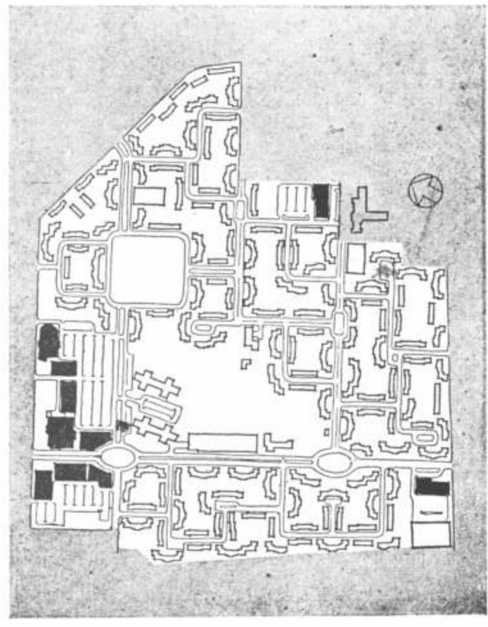






CASAS EN FILA

Todos los living rooms miran hacia patios interiores, mientras que la entrada principal enfrenta a la calle. Algunas unidades tienen vestíbulo separado, con el espacio para comer combinado con la cocina. Algunos otros tienen comedores separados, con un pequeño vestíbulo que se extiende hacia afuera desde el comedor. El espacio de dormitorios en el segundo piso está dispuesto en varias combinaciones, con uno a tres dormitorios por departamento.



CENTROS COMERCIALES

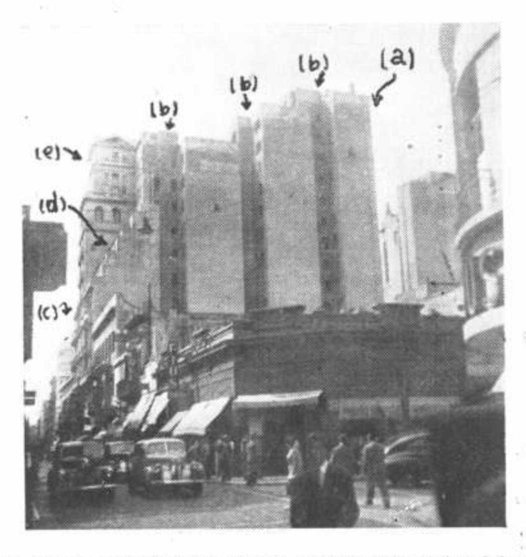
Las necesidades de mercaderías de las 11.000 personas que viven en Fresh Meadows (y otros varios miles de las zonas vecinas) son atendidas por un centro mayor de compras y otros dos menores.
El más grande es bastante más que un grupo de almacenes vecinales; es un centro de negocios integrado, cuidadosamente proyectado y controlado. El negocio más grande es una sucursal de una gran firma; hay también un teatro, un edificio para consultorios médicos, dos bancos y otros almacenes, todos elegidos para servir eficientemente a la comunidad. El centro ha sido diseñado con el mismo cuidado y largas vistas que todo el resto. El primer efecto visual del mismo, es el de espacio abierto y verdura que distingue a Fresh Meadows en conjunto. La que podría ser considerada como la esquina más valiosa, está ocupada por un parque público; las veredas son amplias y están bordeadas de árboles; los refugios para coches de niños son casi continuos. Los negocios están en tal relación con las playas de estacionamiento, como para reducir al mínimo el tránsito.
El diseño arquitectónico es siempre claro.

NUESTRO MEDIOCRE CODIGO DE LA EDIFICACION

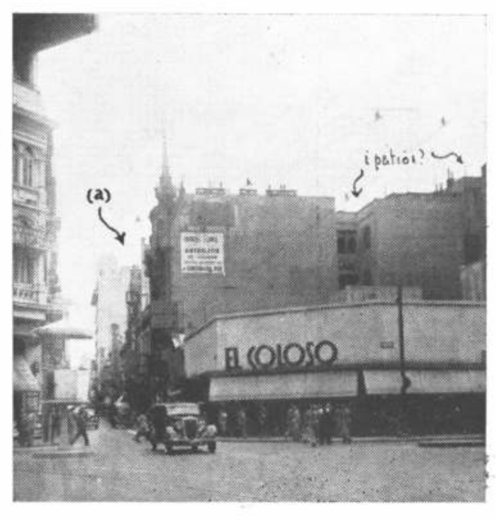
Por FERMIN H. BERETERBIDE, ARQ.

El Código de la Edificación en vigencia contiene muchas mejoras sobre los reglamentos anteriores, pero está muy lejos de ser un ejemplar instrumento edilicio; todavía es sumamente deficiente en lo fundamental: *la higiene de los locales que consiente;* este punto, exclusivamente este punto, determina la calidad de un código y en tal sentido el nuestro es lamentablemente inferior.

La única causa de aquel grave defecto —y éste no es más que uno de los muchos que tiene—, *radica en el excesivo aprovechamiento del terreno,* resultante no del número de pisos admitido, sino del exagerado cubrimiento consentido sobre el lote. La Comisión que estudió el Código no ignoraba sus tremendas deficiencias; pero como conocía la oposición que sus novedosos conceptos iban a levantar, prefirió, a una solución muy buena pero impracticable, otra posible, reconocidamente mediocre pero perfectible; esto explica la razón y la necesidad de la permanencia de la Comisión; con razonable criterio confió en que el conocimiento del público y de las autoridades facilitaría el mejoramiento de nuestro máximo reglamento, realizable poco a poco en etapas ulteriores. Y dicho sea de paso, esa Comisión permanente, constituída por delegados de las instituciones más competentes del país en el tema, solamente requería algunas correcciones en su funcionamiento para ser difícilmente superable; de ahí la conveniencia de reconstituirla mejorada para dejarle la



Desde la esquina Sarmiento y Maipú. Edificación típica del anterior Reglamento; construcción tolerada hasta el contrafrente del terreno (a) con una proporción absurdamente reducida de patios (b); sobre la altura de fachada (c) más pisos detrás de un plano inclinado (d); y como si esto no fuera bastante, un tercio de la fachada (e) podría sobrelevarse. Imagínese este bloque con otro edificio semejante al lado; no obstante los ciento y pico de metros de perímetro del lote ¿qué luz y ventilación tendrían la inmensa mayoría de los locales que no estén sobre la calle? Este Reglamento que fué modelo (así) de todas las ciudades del país, daba cabida en la Capital a varias decenas de millones de habitantes; ni posibles ni deseables. ¿Para qué entonces disposiciones tan reñidas con la higiene, la estética y el buen sentido? El Código de la Edificación mejoró un poco este absurdo, pero las ulteriores modificaciones lo han ido sucesivamente empeorando.



Esquina Corrientes y Esmeralda. Obsérvese aquí como en todas partes, los inmensos "huecos" entre los edificios altos; en esta vista el marcado (a) tiene como dos cuadras de ancho y no se colmarán jamás (gracias a ellos nuestras calles céntricas tienen sol y aire; ¿para qué tantos pisos sobre calles tan angostas?) Como en todo nuestro centro, se ven más medianeras que fachadas; y sobre aquéllas, patios muchas veces de servicio, con ropa tendida. El aprovechamiento avaricioso del suelo urbano ha sido siempre una obsesión en la gente de este casi inhabitado continente; parecen haber siempre creído que edificar hasta el fondo y más alto era ventajosoo; tal perniciosa tendencia ha sido —y es— la enfermedad infantil de los ediles de toda América. Nueva York la desarrolló primero en grado virulento; San Pablo y Río se contagiaron gravemente; Buenos Aires comenzaba a curarse con el Código promulgado pero está sufriendo recaídas...



Esquina Corrientes y Suipacha. Quienes dicen que Buenos Aires no es hermosa no carecen de razón; posiblemente sostienen lo contrario los que nunca han levantado la vista hacia el cielo cuando caminan por nuestras veredas; conviene hacerlo de cuando en cuando; es un espectáculo desolador, pero también una tremenda lección de humildad y de resolución.

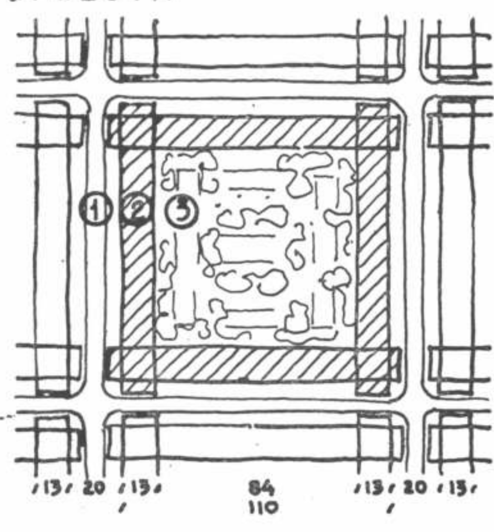
.MANZANA TIPICA SUPUESTA

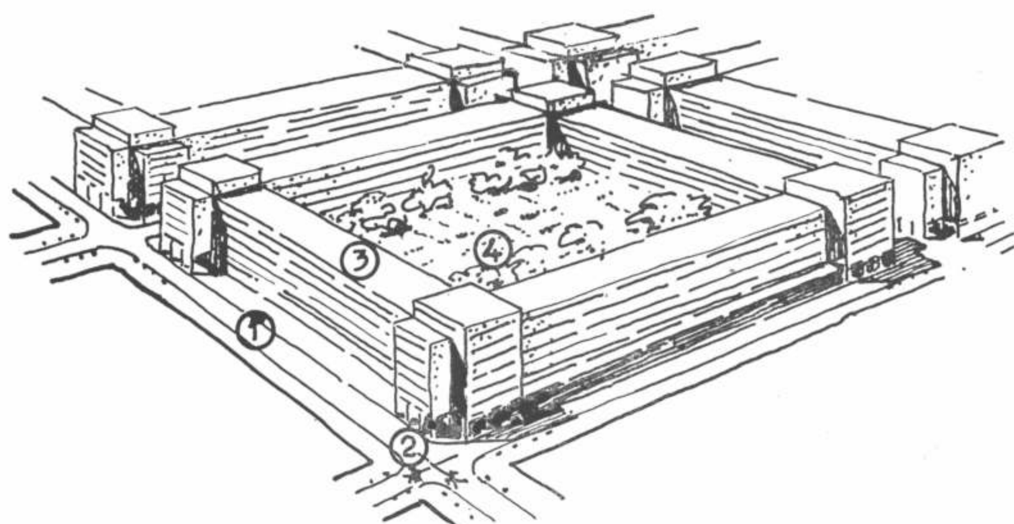
(150 v = 130 m entre ejes de calles. Lado y Area loteable: 110 m y 12100 m² = 1.21 Ha)

(1) Calles de 20 m entre Lineas de Fachadas: Veredas de 5 m de ancho en los zonas comerciales - estacionamiento prohibido- En las zonas residenciales: calles de 10 m -calzadas de 6 m - y retiros de 5 m con jardines sin cercas.

(2) Crujías de 13 m de ancho normal; variable como el numero de pisos sin exceder el Area Edificable.

(3) Espacio Libre Central de 84 x 84 m - 7056 m². Totalmente ocupado en el Distrito A -comercial principal- por la planta baja - luz y ventilacion cenitales. En los otros dos Distritos el Area Central está afectada a patios y jardines.





(1) Ensanche posible de calles céntricas y de avenidas mediante retiros de frente, en planta baja solamente - recobas - o en toda la altura.

(2) Supresion de ochavas y disposicion de recobas en las esquinas mediante retiros en la planta baja, con compensacion de superficie edificable en altos.

(3) Crujias del ancho requerido por la distribución, que aseguren la mayor iluminación y ventilación directas a todos los locales, sin necesidad de patios.

(4) Area Libre Central jardinada. En las zonas comerciales puede afectarse una parte, unificada en condominio, a patio de carga y descarga, estacionamiento; o disponerse pasajes o galerías de atravesamiento para peatones - aumento de frente de negocios - cafés-terrazas, etc. En los Distritos de departamentos el area central puede mas facilmente unificarse para conformar un parquezuelo - eliminación de cercas inutiles, patios amplios de juegos, piscina, servicios y garages centralizados, amplio arbolado - (cooperación, economia, belleza) -

EDIFICACION Y POBLACION DE LAS MANZANAS TIPICAS

DISTRITO A

Superf. Edif. 12100+(4×107×13×5) = 39 920 m²
Grado de Aprovech. 39920 : 12100 = 3.3
Poblac. Activa 39 920 : 10 = 3992 habit.
Poblac. p. Ha. 3992 : 1.21 = 3290 habit

DISTRITO B

Superf. Edif. 4×107×13×6 = 33384 m²
Grado de Aprovech. 33384 : 12100 = 2.75
Poblac. Residenc. 33384 : 20 = 1669 habit
Poblac. p. Ha. 1669 : 1,21 = 1379 habit.

DISTRITO C

Superf. Edif. 4×97×13×2 = 10 088 m²
Grado de Aprovech. 10088 : 12100 = 0 83
Poblacion Resid. 10088 : 20 = 504 habit
Poblac. p. Ha. 504 : 1,21 = 416 habit

Distrito A
Distrito B
Distrito C
15
110
Rio de la Plata
Av. Gral. Paz
Riachuelo
Las Heras
Callao
Alem
Pueyrredon
Córdoba
9 Julio
Colon
Belgrano
Jujuy
Brasil
Juan de Garay
Caseros
Ha
A
B
C

Grado de Aprovechamiento: relacion entre la máxima superficie edificable permitida por el Código y la superficie de la manzana.

Población Activa - escritorios, negocios, talleres, etc - a razon de 10 m² por empleado, obrero.

Poblacion Residencial - departamentos y casas uni o bifamiliares - a razón de 20 m² por persona.

Distritos	Areas Netas Ha (1)	Población Admisible por Ha		Población Admisible por Distrito	
A	132.3	3290	(4)	435 267	
B	815.6	1379	(5)	1 124 712	2
C	8343. (2)	416	(5)	3 470 688	2
	9290.9 Ha (3)	(5) hab.		4 595 400	

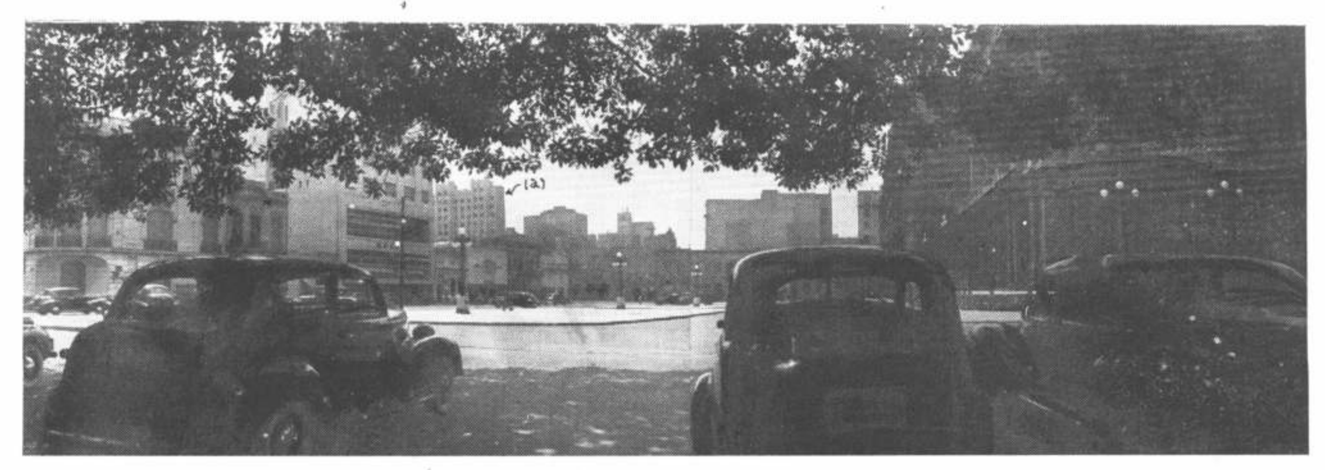
(1) Estas áreas corresponden a las superficies loteadas de las manzanas.

(2) En este Distrito se ha descontado 2000 Ha del Bajo de Flores y el 50 % del resto por las calles, verde, FFCC, industrias, etc.

(3) Recuérdese que toda la Capital mide 20000 Ha.

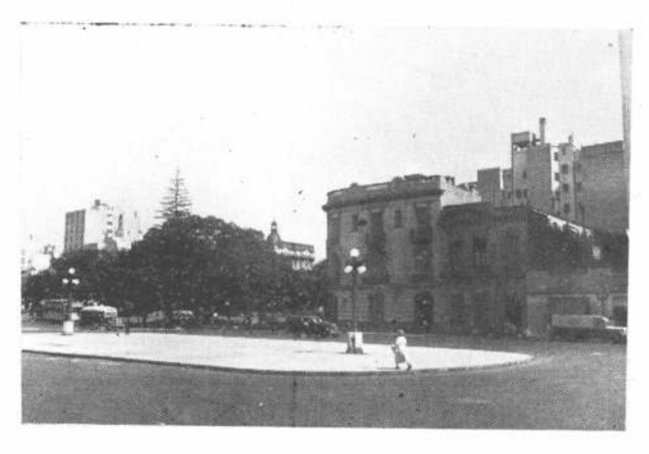
(4) Supongamos que el Distrito A esté exclusivamente afectado a negocios, escritorios, diversiones, Administracion y otros usos no residenciales.

(5) Distritos residenciales (6) Excluido el Distrito A - por su supuesta poblacion flotante - en las 9158 Ha del resto de la Capital que hemos considerado loteable para residencia, cabrian segun este esquema mas de 4 millones y medio de habitantes.







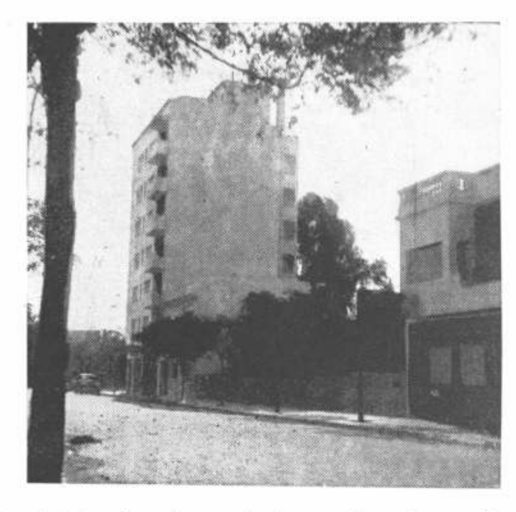


Plazoleta del Teatro Colón. Recomendamos al lector que salga de la sombra de este hermoso gomero y pasee la vista alrededor; el contraste entre la armoniosa serenidad de nuestro teatro máximo y el marco que lo rodea es brutal y doloroso.
(Al margen. El edificio (a) construído sobre la avenida 9 de Julio no fué el único que se levantó y demolió en esta arteria todavía no estudiada en su trazado definitivo; estos y muchos otros millones malgastados por la imprevisión reclaman la siempre urgente organización de una capacitada Oficina de Urbanización —y que estudie un Plan Regulador—.)

ardua tarea del estudio y la redacción de las más importantes disposiciones reguladoras que una ciudad reclama y merece; porque se refieren al bienestar de su pueblo.
Lo que pretende este artículo es destacar las deficiencias del Código actual.
Para poner en fácil y rápida evidencia algunos objetables efectos del excesivo aprovechamiento, imaginemos unos esquemas arbitrarios de nuestras manzanas típicas y comparemos sus posibilidades con las consecuencias negativas más manifiestas del Código vigente (págs. 374 y 375).
Supongamos que cada manzana estuviera edificada solamente con una crujía hacia cada calle, con cantidad de pisos variable según la zona y con una amplia área libre en el medio de la manzana. Imaginemos dividida la Capital en tres distritos típicos: el distrito A —céntrico comercial— con 5 pisos altos para oficinas y toda la manzana ocupada en planta baja por negocios; el distrito B —resisdencial de departamentos— con 6 pisos; el distrito C —para vivienda uni o bifamiliar— con dos pisos; en los dos últimos casos todo el resto de la manzana admitámosla ocupada por patios y jardines.
Véanse detenidamente los gráficos y los cálculos complementarios y recordemos nada más que esto: nuestro distrito A corresponde a una pequeña parte del H1 del Código cuyo grado de aprovechamiento es aquí superior a 6, en lugar del 3,3 de nuestro esquema; así el Código admite una densidad superior a 3.600 habitantes por manzana o más de 7.000 si se hallara ocupada por oficinas. El distrito C —donde admitimos según nuestro esquema 504 habitantes por manzana— corresponde a los distritos H3 a H5 del Código cuya densidad mínima admisible es superior a 1.500 habitantes por manzana, de donde resulta que sólo en el distrito H5 de la Capital caben según el Código vigente más de 8 millones de habitantes; los cálculos para toda la Capital acusan una capacidad de 20 millones. ¿Esto es razonable?
Según nuestro esquema, en el distrito A, con una densidad todavía elevada —3.250 empleados por hectárea— pueden trabajar unos 400.000 empleados en condiciones óptimas de



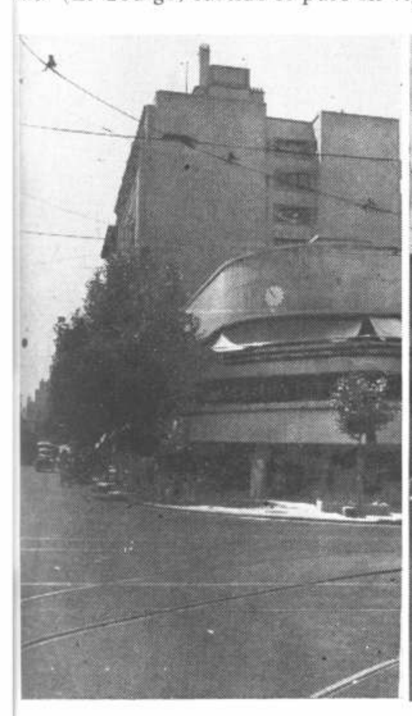
Corrientes a cualquier altura; todo el centro es parecido. El aspecto desportillado de nuestras calles llama en seguida la atención del europeo y le produce la impresión de una ciudad "no acabada de hacer"; al contrario, el americano que visita Europa "siente" que aquí sus ciudades y aldeas están "terminadas"; la armonía que de ellas se desprende resulta de la "continuidad de las masas edificadas" más que de la unidad del estilo; en la visión de conjunto —véase cualquier panorama urbano— los detalles de la arquitectura desaparecen ante el predominio de los volúmenes.



Toda la ciudad padece de semejante megalomanía; ¿cuál es el barrio que no "sufre" la presencia de bloques como éste?: siete pisos con un patio de unos 10 m.^{2}, naturalmente aprovechando la luz por encima de las linderas casas bajas. Es el caso de preguntarse si los vecinos que aseguran de tal modo la salubridad de estos bloques, están muy contentos de los inmensos paredones que les privan perpetuamente del sol. Y no hablemos de la estética urbana, ¡siempre más medianeras que fachadas!
La alternativa es clara: mayores restricciones al aprovechamiento del lote o mayores restricciones en la cantidad de sol, luz y aire donde vive la gente. Los ediles elijan.

higiene; y en los distintos B y C residir más de 4 millones de habitantes, es decir, la totalidad de la aglomeración, en condiciones muy superiores de habitabilidad a las hoy habituales consentidas por nuestros reglamentos.
¿Qué nos enseñan estos ya no tan arbitrarios esquemas?
En primer lugar, que los aprovechamientos consentidos por las reglamentaciones en vigor *no son absolutamente necesarias.* (El Código, cuando se puso en vigor —en 1945— admitía para los distritos céntricos y periféricos una superficie edificable —grado de aprovechamiento— respectivamente 5 y 2 veces el área del lote; las sucesivas enmiendas han elevado estos coeficientes a 6 y 3 que rigen al presente y que consienten en esta ciudad una población muy superior a toda la del país; los coeficientes del 1945 admitían más de 17 millones que la Comisión del Código reconoció excesivos pero —como se dijo— confiaba en que serían pronto mejorados).
La segunda demostración de aquellos esquemas es que con las delgadas crujías entre calle y jardín, el pequeño patio cerrado, alto y sombrío, característico de nuestros actuales edificios elevados, no podrá más existir; solamente servirá como conducto para ventilación y cañerías. Demás está casi destacar la luminosi-

(*Sigue en la pág. XXXVII*)





Esquinas Pueyrredón-Santa Fe. La inmensa renta que producen los lotes esquineros no alienta a edificar en los altos, donde la renta es muy inferior —por coste del m.^{2} edificado— a la de los negocios de la planta baja. En tal sentido es muy necesario adoptar una política de fomento que corrija esta deficiencia; el gravamen al suelo, excluídas las mejoras es lo más efectivo; recordemos que la propiedad de la tierra es una función social y que su valorización la crea la colectividad —su verdadera dueña—, de la cual el Erario Municipal es la depositaria. De cualquier modo no podemos pretender —ni menos exigir— que estos "huecos" de nuestros centros de ciudades se llenen, porque es imposible; con el excesivo aprovechamiento del suelo que nuestros Reglamentos consienten, tales huecos no se colmarán jamás; para ello nuestra Capital deberá contener los 20 millones de habitantes que el Código —todavía— tolera. ¿Para qué?



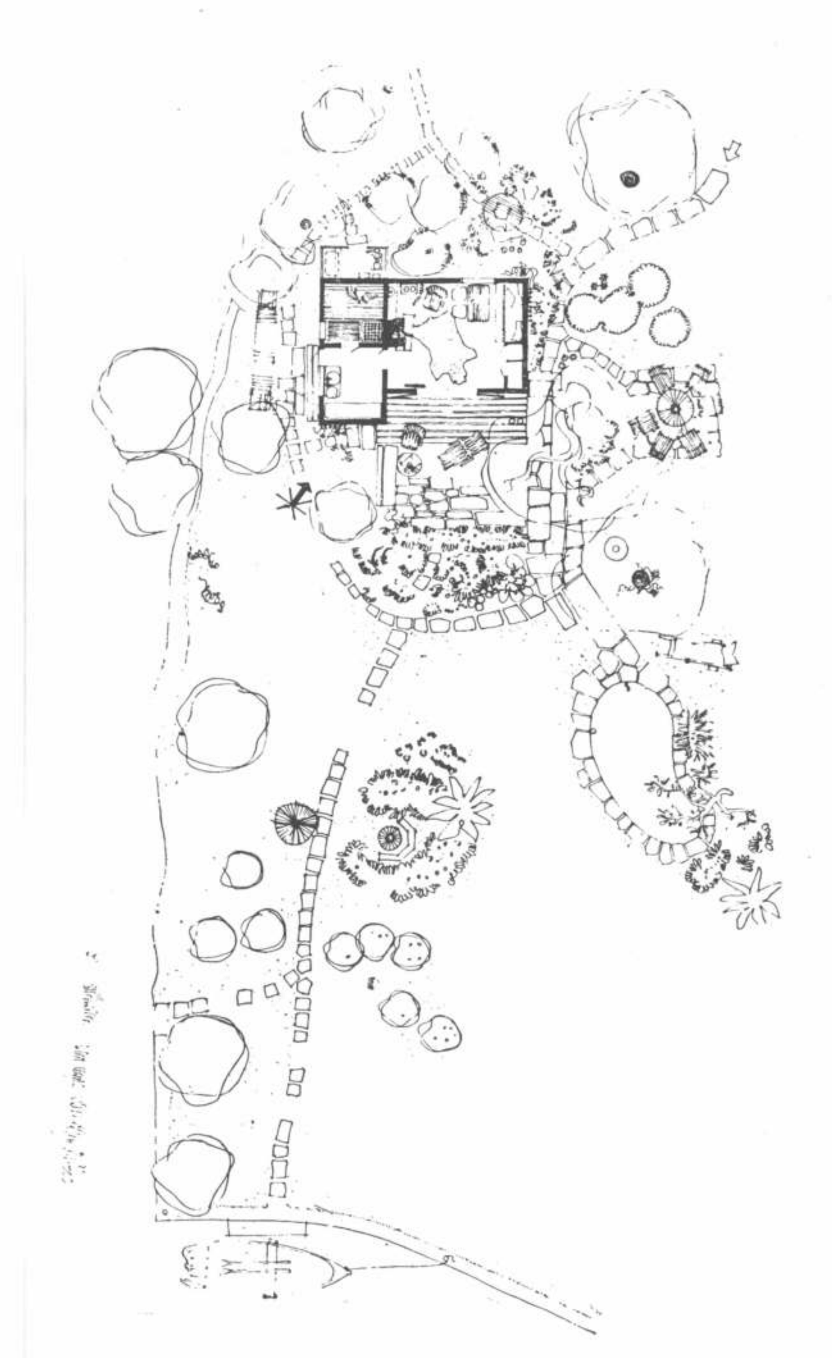
UN BAÑO FINES EN HELSINSKI

AARNE ERVI, ARQ.

De acuerdo a las viejas tradiciones, una casa finesa tiene también un baño.

La forma original es el baño finés de humo que todavía se encuentra aquí y allá en el interior del país. Todo el edificio se compone solamente de un solo ambiente, construído con troncos y sin chimenea. Cuando se calienta, el humo sale por la puerta. Hoy los baños fineses son construídos con chimeneas y tienen separados el cuarto de vapor, el de vestirse, etc.

El baño que se ilustra aquí ha sido construído especialmente con fines experimentales. Tiene un "cuarto de vapor", o sea propiamente el sauna, un cuarto de vestir que puede







servir también de living room con una terraza adjunta y un cobertizo para el equipo eléctrico, el tanque de agua, la bomba, etc. El baño es calentado por un horno eléctrico que resulta ideal por su rapidez y facilidad de manejo.

El edificio está construído de madera, aislado totalmente con lana de vidrio y terminado por fuera con anchas tablas pintadas color púrpura, las ventanas y puertas van pintadas de blanco, el techo es de tejas coloradas. Las paredes interiores son de madera barnizada y el cielo raso es también de madera.





Foto 1.

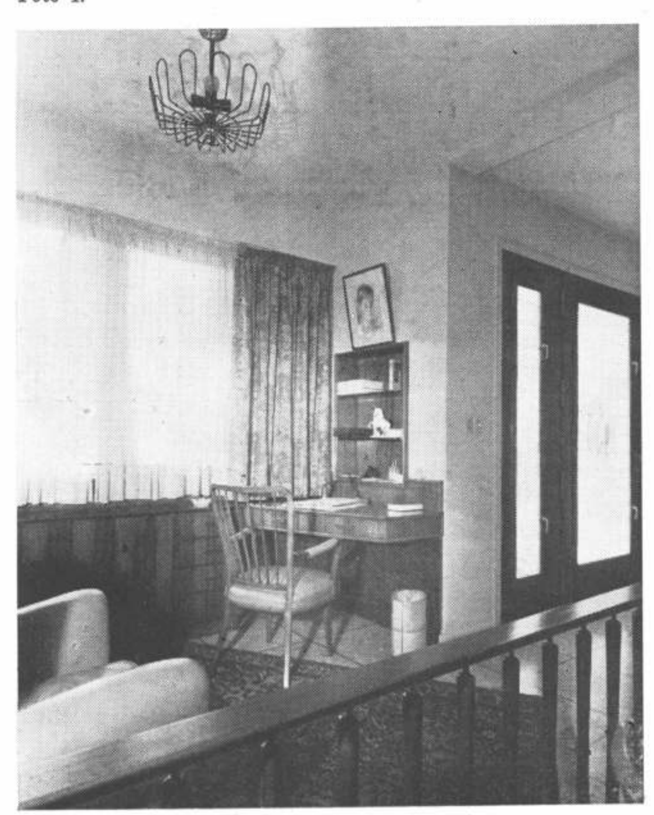


Foto 2.

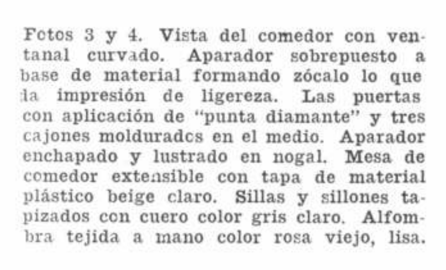
DECORACIONES DE WALTER MICHAELIS

Estas fotos muestran los interiores de una residencia particular de Vicente López, cuya decoración y amueblamiento han sido diseñados y ejecutados contemporáneamente con la construcción. Se trata de ambientes espaciosos, con la mayoría de los muebles principales embutidos. La meta perseguida por el decorador ha sido la de servir las necesidades del propietario creando a la vez ambientes con personalidad.

Foto 1. Gran living room con ventanal a la izquierda. A la derecha, arcada con ventanal curvo que mira sobre el fondo del jardín; este ventanal lleva un sofá-banco semicircular tapizado con género amarillo mostaza y faja en terciopelo azul; en ambos extremos del sofá dos muebles bombé, enchapados en raíz de thuya. Delante del sofá, mesa circular con tapa de cristal y base de madera.
Frente a la chimenea, sofá confortable de tres asientos, tapizado con terciopelo azul, almohadones sueltos en el asiento y respaldo de hilo estampado. Mesa decorativa detrás del sofá con tapa de azulejos italianos Murano y base de hierro con bronce.
Dos muebles embutidos a ambos lados de la chimenea, con puertas de bajar, en cuero pergamino, formando secretaire y cafetería. Dos sillones confortables con respaldo capitonné, uno tapizado en género rojo-bordeaux liso y otro en amarillo con dibujo fantasía en rojo. Dos sillones muy livianos con esqueleto de madera de viraró y lustrados al natural, tapizados en amarillo mostaza. Paredes pintadas en color gris perla claro; luz difusa embutida. Lámpara de pie de Murano y appliques-brazos de luz en la arcada, en bronce con pantalla de papel pergamino. Piso de parquet con alfombras persas.
Foto 2. Detalle del ricón escritorio con mueble ajustado debajo del ventanal y continuando con mesa escritorio sobre la esquina. Cortinados de hilo inglés estampado y voile. El sillón delante del escritorio es de petereby con respaldo curvado, asiento y brazos tapizados con cuero verde claro. Paredes pintadas color marfil, piso de baldosas y alfombra antigua.

Foto 3.





Fotos 3 y 4. Vista del comedor con ventanal curvado. Aparador sobrepuesto a base de material formando zócalo lo que da impresión de ligereza. Las puertas con aplicación de "punta diamante" y tres cajones molduradcs en el medio. Aparador enchapado y lustrado en nogal. Mesa de comedor extensible con tapa de material plástico beige claro. Sillas y sillones tapizados con cuero color gris claro. Alfombra tejida a mano color rosa viejo, lisa.

Foto 4.

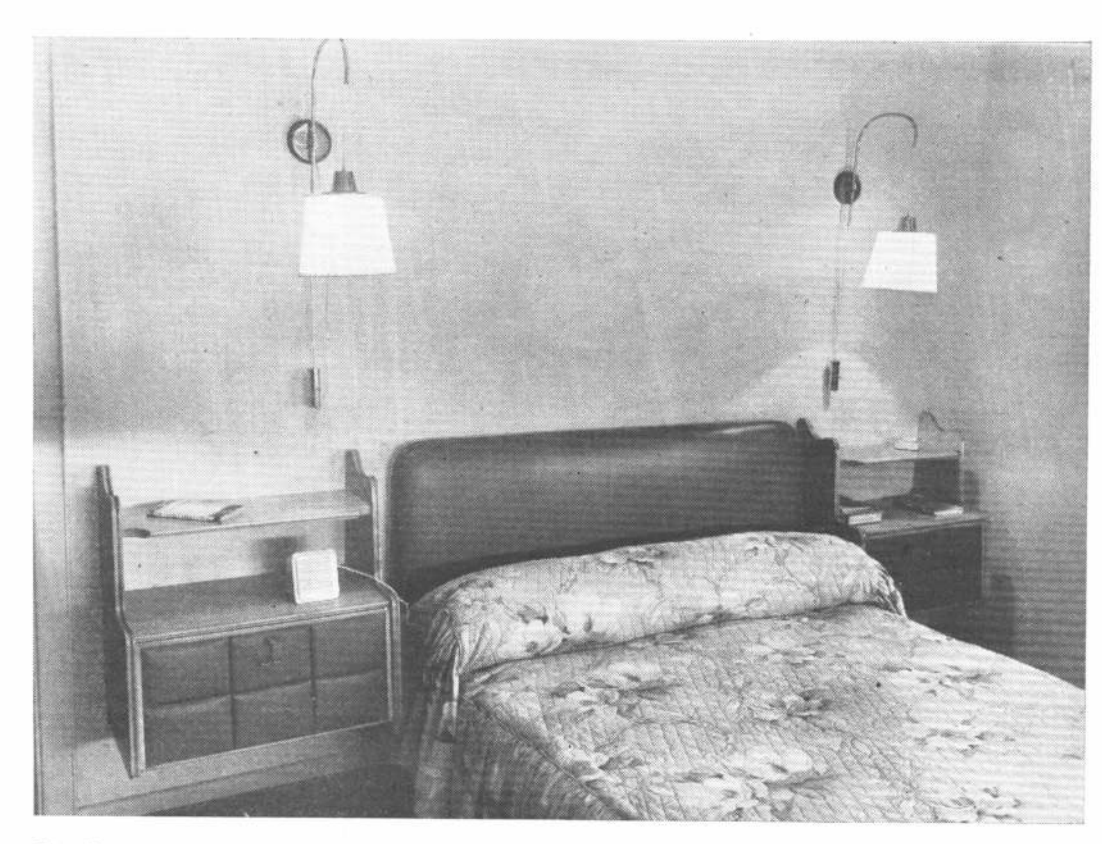


Foto 5.

Foto 5. Cabecera de cama tapizada en cuero verde pastel con dos mesas de luz originales colgadas de la pared, con puertas de bajar tapizadas en el mismo cuero y estante para libros. Colcha de chintz pespuntado.



Foto 6.

Foto 6. Mueble cómoda embutido de pared a pared, construído de madera de guatambú, lustrado color natural; 16 cajones con frentes chaflanados; nicho en el medio para libros y adornos.

Foto 7. Pieza de placards y de vestir; marcos lustrados en nogal claro y puertas pintadas color crema. Tocador embutido de madera de guatambú, fondo y dos puertas interiormente con espejos y luz detrás de cristal esmerilado. Cortinados y banqueta triangular de género americano estampado.

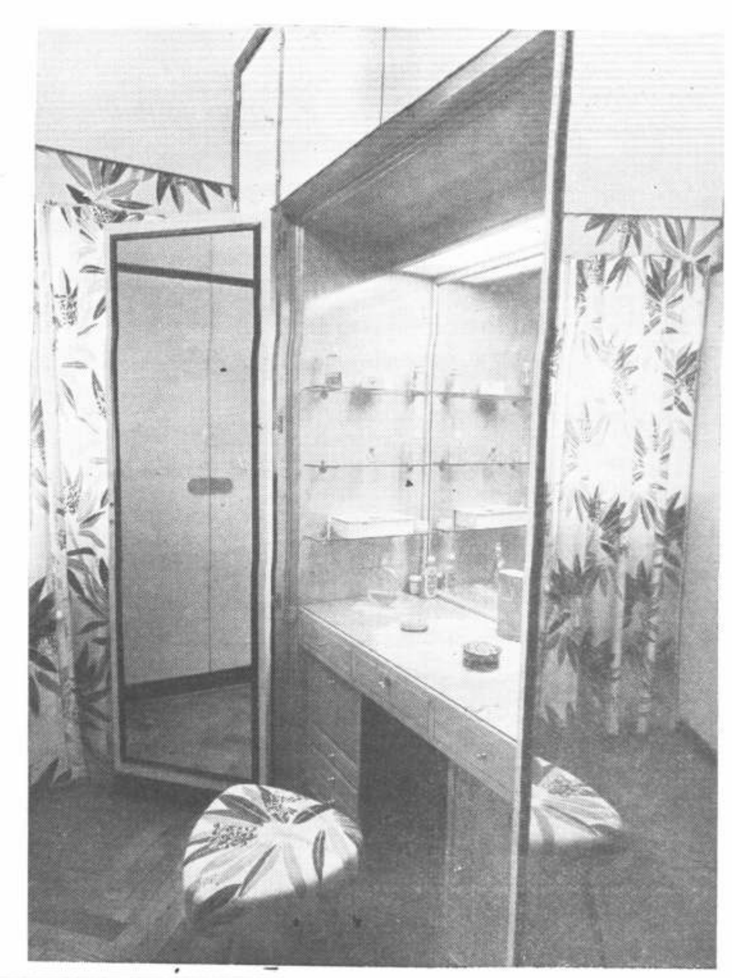


Foto 7.

Foto 8. Versión moderna del sillón tipo Morris, con asiento corredizo para adelante y respaldo inclinable para atrás. Banqueta delante para apoyar los pies. El sillón tapizado con cuero habano claro.

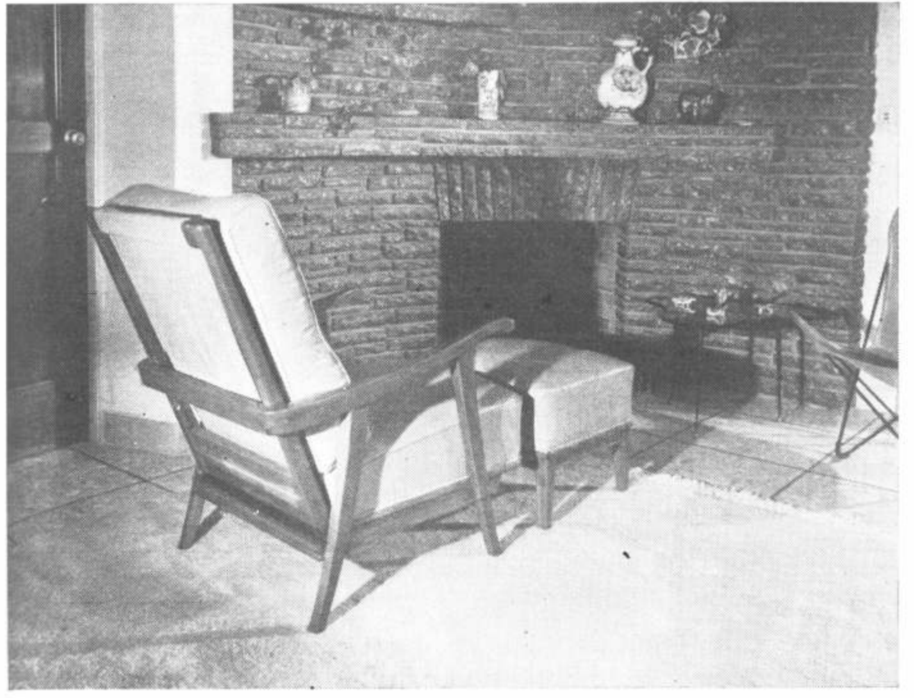


Foto 8.

EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN EUROPA

No hay nada más internacional que los horrores del conventillo. — E. MAHAIM.

Por FRANZ LIEKENS

Fábricas y vivienda insalubre

La potente organización comunal y el desarrollo del comercio al fin de la edad media, habían dado a las ciudades una estructura sólida y habían fijado en ellas numerosos habitantes. De todos modos la prosperidad era tal, que ella aseguraba a los trabajadores un cierto bienestar y parecía asegurar que el equilibrio era mantenido entre la densidad y el alojamiento de una población, por otra parte muy poco exigente en materia de vivienda.

Después vino el Renacimiento que aporta a Occidente no solamente su espléndida floración artística, sino también sus ideas nuevas, su desarrollo científico y el perfeccionamiento técnico que fué la consecuencia.

Este perfeccionamiento es el punto de partida del largo proceso que desembocará en la revolución industrial de fines del siglo 18 y principios del 19. En su tiempo, no hizo más que aumentar el número de habitantes de las ciudades. Ya a fines del siglo 16, las ciudades están superpobladas, porque la construcción de los alojamientos no ha seguido el ritmo del crecimiento demográfico. Las comunas se ven obligadas a hacer frente a un problema nuevo: el de la vivienda que se planteará en adelante de manera permanente —es verdad que con ciertas fluctuaciones en calidad y cantidad según las épocas y los sitios— y no será jamás definitivamente resuelto.

Ahora bien, a medida que la *industrialización* —principalmente en Europa Occidental— se desarrolla, se intensifica la necesidad de viviendas para las clases laboriosas. Por su parte, el *acrecentamiento demográfico* del siglo 19 no hace más que multiplicar esta necesidad. Desde el comienzo del siglo 19, los centros industriales se rodean de una cintura —la famosa "zona" de París— de casas rudimentarias, insalubres, donde vive una población obrera miserable. "Es casi imposible, escribe Mumford, describir en detalle las condiciones de habitación de la época sin ser sospechado de exageración perversa".

Las cifras, sin embargo, están ahí para aportar las pruebas: Europa en 1800 cuenta 180 millones de seres, 266 en 1850 y 452 en 1914. La pobación europea ha aumentado de 150 % en el curso del siglo 19. Y se sabe que el patrimonio inmobiliario está lejos de haber seguido la misma curva ascendente.

La industialización fué por otra parte la causa del desplazamiento del centro de gravedad de la economía; él se desliza de la explotación agraria hacia la producción mecánica y fué a la vez la causa y el efecto de este éxodo rural que, en nuestros días, todavía no se ha podido contener. Aquí también esta migración trajo un nuevo aspecto de las necesidades de alojamientos de la clase obrera. A fines del siglo 17, el 72,30 % de los ingleses vivían de la agricultura y 4,36 % solamente de la industria; dos siglos más tarde, el 58 % trabajaba en las fábricas.

En Alemania, entre 1895 y 1890, se registró en las aglomeraciones industriales un acrecentamiento de población de alrededor del 57 %.

Todas estas razones provocaron en casi todas las ciudades industriales de Europa un amontonamiento inverosímil de personas y las lamentables condiciones de vivienda de que nos habla Mumford. La norma era que cada alojamiento se componía de una sola habitación por familia. Las nuevas casas podían ser un poco más confortables que las antiguas; ellas estaban lejos de satisfacer en lo que concierne a la ubicación, los materiales y el equipamiento. En todas partes reinaba la peste de las viviendas insalubres y sobrepobladas. Falta de casas obreras, congestión de los barrios habitados, construcción de barracas sucias y malsanas son, en el dominio de la vivienda, las características del régimen "paleotécnico".

Algunos ejemplos: Engels describe Bethel Green, un barrio londinense: "Esta parte de Londres contiene 1.400 casas donde viven 2.795 familias, con un total de unas 12.000 personas. El cuadrilátero en que están emplazadas tiene menos de 400 yardas por lado. Por todas partes, sin excepción, cada familia, a veces con los abuelos, está amontonada en una sola habitación donde se hace de todo: trabajar, comer, dormir".

En 1875 en Berlín, el 10 % de las personas vivían en sótanos. Hacia el fin del siglo 19, se cuentan 24.271 alojamientos de una sola pieza para seis personas y más.

Los datos que siguen ilustran la situación de Bélgica en ese dominio, hace 100 años; en 1846, se contaban 625.498 casas sin piso alto, 146.464 con un piso y 27.886 con dos pisos o más. En la misma época, había entre nosotros 154.454 casas en que una pieza única abrigaba a toda la familia y 282.785 en que los habitantes ocupaban dos piezas por familia. La situación, como se ve, distaba mucho de ser brillante.

Se puede decir que la habitación del trabajador, particularmente en los centros industriales, está en todas partes de Europa muy lejos por debajo de un nivel decente.

Llegó un momento en que los gobiernos debieron tomar conciencia de la situación.

Se vieron obligados a interesarse efectivamente en la habitación popular. Las circunstancias los compelieron a preocuparse primeramnete en la *higiene* de la habitación; ese era, en efecto, el aspecto más urgente. Después abordaron el problema del *alquiler*, porque la gran masa de los trabajadores, parecía en la mayor parte de los casos, incapaz de pagar el alquiler de un alojamiento que respondiera a las verdaderas necesidades de su hogar. Más tarde los gobiernos llegaron —directamente o por medio de organismos oficiales o semi oficiales— a la *construcción* de casas, principalmente para los trabajadores.

Así se ha desarrollado desde entonces en la mayor parte de los países europeos una *política de la habitación*. La responsabilidad del Estado y hasta su participación en la ejecución de esta política reposan, principalmente, sobre un cierto número de medidas y de actividades destinadas a alentar el acrecentamiento y el mejoramiento del patrimonio inmobiliario: reglamentos sobre la construcción, sobre el urbanismo, autorizaciones de construir, concesión de créditos, etcétera.

Hacia 1900, en la mayor parte de los países de Europa, se habían echado las bases de la política del alojamiento que debía, desde ese época, tomar una forma definida y bien caracterizada. En 1914, casi todos los gobiernos europeos,

ejercían sobre los alquileres un control más o menos estrecho. Sobre este aspecto, digamos al pasar, que en Francia los alquileres eran en mucho inferiores a los que eran corrientes en los otros países. En realidad en 1930 esos controles habían sido abolidos en casi todas partes.

Después de la primera guerra, la intervencin directa de los poderes públicos volvió a comenzar y se acentuó. La iniciativa privada no parecía estar en condiciones, al comienzo, de resolver la situación excepcionalmente desfavorable de este período de inseguiridad económica, sobre la cual gravitaba ya la pesada carga de reorganizar la industria de la construcción y levantar las ruinas de las regiones devastadas.

La acción combinada de la iniciativa particular y de las medidas gubernamentales —allí donde estas últimas parecieron necesarias— trajo durante el período entre las dos guerras, resultados muy apreciables. En Inglaterra, en Alemania, en los Países Bajos y en Bélgica especialmente, el patrimonio inmobiliario fué, en cantidad y en calidad, sensiblemente mejorado. En Francia, al contrario, los alquileres bloqueados a nivel muy bajo y las pesadas cargas fiscales, impidieron que se construyera más de un tercio del número de casas necesarias. Así subieron sensiblemente la edad media de las casas y el total de viviendas insalubres.

El cuadro siguiente dará una idea de la actividad desplegada en algunos países europeos entre 1920 y 1940.

NUMERO DE CASAS CONSTRUIDAS
(en millares)

Países	Total	Con intervención de los poderes públicos	%
Alemania	4.600	2.000	43
Francia	1.600	325	20
Inglaterra	4.200	1.600	38
Países Bajos	800	150	19
Suiza	228	38	16

Situación actual. Necesidades y programas.

La segunda guerra mundial ha creado en la mayor parte de los países europeos una situación más crítica todavía que la primera. Las destrucciones han sido más numerosas y la reanudación de la actividad más lenta.

La segunda conflagración vino a continuación de un largo período de crisis económica, en el curso de la cual muchos inmuebles habían sido mal cuidados. Una vez declarada la guera, no se cuidó ni poco ni mucho. Muchos edificios quedaron por largos años, privados de los cuidados inpensables para su conservación. El período de prosperidad que siguió al fin de las hostilidades fué tan corto, que ya se había terminado en el momento en que los materiales de construcción reaparecieron en el mercado en cantidad suficiente. Hay actualmente un gran número de inmuebles habitados, que no han recibido una capa de pintura por quince años. Así, si la guerra es la causa principal de este estado de cosas, no es la única, ya que en Suiza, Suecia y Portugal, que no han sufrido las devastaciones, tienen también un problema de la vivienda; la guerra, pues, ha encontrado una situación anterior a la que ha contribuído a empeorar.

Se puede, pues, decir que el alojamiento de las clases laboriosas, se ha convertido desde la revolución industrial, en un problema permanente, que cada guerra nueva hace más arduo. Pero no hay que equivocarse: es tan difícil resolverlo sobre el plano europeo como sobre el plano nacional, a causa de su complejidad.

No es suficiente construir pura y simplemente tantas casas como hayan sido aniquiladas: las necesidades de 1950 son totalmente diferentes de lo que eran hace diez años. Y esta constatación es válida para todos los países.

Y asimismo, puesto que los mismos aspectos —con mayor o menor intensidad— caracterizan la situación en todas partes, nos es posible deslindar los diversos factores que determinan el estado en que se halla Europa a este respecto.

Las destrucciones de la guerra. Ellas son el lote de la mayor parte de los países europeos, en que las hostilidades han aniquilado un tanto por ciento apreciable del patrimonio inmobiliario.

Júzguese por las cifras siguientes:

	Bélgica	Países Bajos	Francia	Gran Bretaña
Casas existentes en 1939	2.250.000	2.178.000	9.770.000	13.000.000
Casas completamente destruídas	48.400	82.500	451.000	250.000
Casas parcialmente destruídas	310.000	427.000	1.545.000	4.500.000

El acrecenamiento de la nupcialidad y los nacimientos. Es un fenómeno demográfico común a cada período de postguerra; tiene por lo tanto un carácter pasajero. Ya ahora la situación tiende a normalizarse a este respecto. Pero no es menos cierto que influye fuertemente sobre el aumento de la demanda de viviendas. Como las destrucciones, por otra parte, han reducido fuertemente las disponibilidades, el desequilibrio entre la oferta y la demanda se ha acrecentado en proporción.

El precio elevado de la construcción. Resultado en gran parte de este desequilibrio entre la oferta y la demanda de que acabamos de hablar. Pero hay otros orígenes: la escasez de materiales, la falta de mano de obra calificada, el alza de los salarios, el descenso del nivel de productividad de los obreros, las exigencias de los ocupantes en lo que concierne al confort del hogar. Aun en países como Francia e Inglaterra, en donde las devastaciones han sido tales que les hace falta a los sin hogar aunque sea un simple techo, se debe reconocer que se exige para las casas un standard muy superior al de antes de la guerra. Esto se manifiesta particularmente en lo que concierne a la superficie de la vivienda y su equipamiento.

La baja de rentabilidad de la propiedad inmobiliaria. Es una consecuencia directa del bloqueo de los alquileres y del precio de costo de los inmuebles. A igual título que este último, frena considerablemente, desde la guerra, la actividad constructiva.

En los países ricos y socialmente evolucionados, un locatario consagra en general 25 % de sus entradas al alquiler y no afecta más que el 15 % en los países de más bajo standard. Esto es lo que ocurre en tiempos normales; por el momento estamos lejos de eso. Así, si se quiere que la construcción se vuelva rentable, es necesario que por una intervención directa, el estado tome a su cargo una parte del alquiler. Según un especialista francés, veáse las cifras que habría que tomar en cuenta: si un propietario incurre en cargas financieras y técnicas que se elevan globalmente al 8 % del precio de la casa, debe, para que le convenga, exigir del locatario un al-

quiler que en los países en que la construcción no cuesta relativamente demasiado caro, absorber el 32 % de las entradas del inquilino.

Y para Francia, por ejemplo, este monto sube hasta el 80 % del salario. Situación que habría que paliar obteniendo de la colectividad que ella soporte el 10 % de los alquileres de las casas nuevas y que su contribución llegue, en los países menos ricos, hasta los dos tercios.

Ahora, desde la guerra, en todas partes el porcentaje de las entradas que los locatarios emplean para alojarse ha bajado considerablemente. Este fenómeno no deriva solamente de la voluntad del locatario; en alguna medida es el resultado del bloqueo de los alquileres, habiendo reaparecido el control de éstos en casi todas partes, lo que no contribuye en poca medida a un nivel demasiado bajo de la rentabilidad de la propiedad construída. En Gran Bretaña, en los Países Bajos, en Dinamarca, los alquileres absorbían antes de 1940 más del 20 % del salario de los ocupantes, habiendo descendido actualmente esa cifra a menos del 15 %.

En Francia, en donde, ya antes de la guerra, la situación dejaba que desear, el obrero y el empleado consagran a alojarse el 2 % de sus entradas. La ley de 1949 prescribe medidas como para que esta proporción sea llevada a 12 %, pero esta elevación no se hará sino por etapas, en cinco años.

No es sino en países como Suecia, considerados como naciones ricas, que las personas dedican a su alojamiento más del 20 % de sus entradas. Ya en Suiza y en Noruega oscila entre el 15 y el 20 %; en Bélgica entre el 5 y el 15 %.

Tales diferencias provienen en gran parte de la importancia más o menos grande que acuerda al factor alojamiento el individuo de las diferentes naciones europeas. Para el nórdico, la habitación tiene más valor y más significación que para el hombre del Mediodía, a quien un clima más dulce aporta otro género de existencia, lo orienta más hacia la vida al aire libre.

Sólo la normalización sistemática del mercado del alojamiento reducirá los precios altos de la construcción y restaurará la rentabilidad. Esta normalización requerirá en primer lugar un aporte en gran cantidad de inmuebles nuevos y la adapción de las casas existentes a las exigencias de nuestra época en materia de confort.

Esperar que un simple cálculo matemático basado sobre las estadísticas existentes permitirá determinar exactamente las necesidades, es cosa del dominio de la utopía. Sobre el plano nacional, la localización geográfica de las necesidades y las condiciones demográficas regionales, hacen en la mayor parte de los casos extremadamente difícil establecer estadísticas válidas y elaborar un programa concreto de construcción.

Sobre el plano europeo, no es tampoco una evaluación estadística que será de gran ayuda. Los tipos de habitaciones y las maneras de habitar varían según los países y dependen de una cantidad de factores locales: niveles de desarrollo económico, clima, tradición, etc.

Sin embargo, todas esas dificultades no han impedido a la Comisión Económica para Europa de emprender una vasta encuesta sobre el estado actual de la habitación en Europa. La urgencia del problema ha incitado al subcomité de la vivienda de tentar de evaluar por la estadística las necesidades de un cierto número de países y de trazar para ellos los programas de construcción.

Sin embargo estos datos, como los de cualquier otra estadística, no tienen un valor absoluto; ellas no reflejan la situación europea en su conjunto, porque solamente 17 naciones han respondido al cuestionario que les ha sido enviado, y de entre ellas 7 han mandado informaciones fragmentarias. Esos 17 países, entre los cuales figuran Bélgica, Dinamarca, Francia, Italia, los Países Bajos, Noruega, Polonia, el Reino Unido, Suecia y Suiza, no totalizan más que el 43 % de la población europea.

A la luz de las indicaciones suministradas, es sin embargo, posible hacerse una idea de la situación en esos 17 países, bajo la reserva, bien entendido, de las inexactitudes provenientes de omisiones o errores en los datos recogidos.

En 1939, esas naciones totalizaban unos 65 millones de edificios y 206 millones de viviendas. El número medio de viviendas por casa varía entre 2,02 en Grecia a 4,98 en Gran Bretaña. El promedio de habitantes por casa oscila entre 3,15 en Francia y 3,05 en Finlandia; el número de personas por unidad de alojamiento va de 0,72 en Gran Bretaña a 2,35 en Hungría.

El cuadro siguiente dará de estas cifras una idea más precisa. Es válido para el año 1939.

Países	Número de inmuebles	Número de viviendas	Número de viviendas por inmueble	Número de piezas	Número de piezas por vivienda
Bélgica	2.137.031	2.531.739	1,16	8.862.000	3,50
Francia	9.111.000	13.300.000	1,46	38.570.000	2,90
Países Bajos	1.740.000	2.088.073	1,20	6.700.000	3,21
Suiza	600.000	1.111.000	1,85	4.200.000	3,78
Italia	2.129.000	10.645.000	5,00	50.030.700	4,70

La guerra ha aniquilado un tanto por ciento medio de 7,76 % de ese patrimonio inmobiliario. Esta cifra es un término medio que va de 0 en Dinamarca, en Suecia y en Suiza, a 20,7 en Grecia y 21,5 % en Polonia. Traducidas a unidades, esos 7,76 % significan que 5.679.000 viviendas han sido destruídas o gravemente dañadas. También significa que al fin de la guerra, el 8,4 % de los ciudadanos de los 17 países considerados se encontraron sin abrigo. Es una pérdida que corresponde a la producción de seis años de anteguerra.

Las destrucciones se descomponen así:

viviendas totalmente destruídas	2.756.000	
viviendas parcialmente destruídas	2.923.000	5.679.000
viviendas ligeramente dañadas		8.942.000

De 1940 a 1947, se han construído 1.600.000 nuevas viviendas, lo que apenas alcanza a ser lo que se construía en dos años al ritmo de producción anterior a 1940.

Para conocer la situación a fines de 1947, es suficiente agregar al patrimonio de 1939, o sea 64.913.000 unidades de habitación, el número de construcciones de 1940 a 1947, es decir 1.623.000 y después, del total obtenido, es decir, de 66.536.000 restar 4.131.000 viviendas destruídas de 1940 a 1947. Esto da como patrimonio a fin de 1947 la cifra de 62.405.000 unidades.

Si se presta crédito a estas cifras, el déficit neto a fines de diciembre de 1947 sería de 2.508.000 unidades, o sea un 3,9 % del patrimonio de antes de la guerra. Bien entendido que se trata de un promedio porque el porcentaje real varía de país a país. Así el cuadro anterior dado para 1939, queda así para fin de 1947.

(Sigue en la pág. XXXIX)

quiler que en los países en que la construcción no cuesta relativamente demasiado caro, absorber el 32 % de las entradas del inquilino.
Y para Francia, por ejemplo, este monto sube hasta el 80 % del salario. Situación que habría que paliar obteniendo de la colectividad que ella soporte el 10 % de los alquileres de las casas nuevas y que su contribución llegue, en los países menos ricos, hasta los dos tercios.
Ahora, desde la guerra, en todas partes el porcentaje de las entradas que los locatarios emplean para alojarse ha bajado considerablemente. Este fenómeno no deriva solamente de la voluntad del locatario; en alguna medida es el resultado del bloqueo de los alquileres, habiendo reaparecido el control de éstos en casi todas partes, lo que no contribuye en poca medida a un nivel demasiado bajo de la rentabilidad de la propiedad construída. En Gran Bretaña, en los Países Bajos, en Dinamarca, los alquileres absorbían antes de 1940 más del 20 % del salario de los ocupantes, habiendo descendido actualmente esa cifra a menos del 15 %.
En Francia, en donde, ya antes de la guerra, la situación dejaba que desear, el obrero y el empleado consagran a alojarse el 2 % de sus entradas. La ley de 1949 prescribe medidas como para que esta proporción sea llevada a 12 %, pero esta elevación no se hará sino por etapas, en cinco años.
No es sino en países como Suecia, considerados como naciones ricas, que las personas dedican a su alojamiento más del 20 % de sus entradas. Ya en Suiza y en Noruega oscila entre el 15 y el 20 %; en Bélgica entre el 5 y el 15 %.
Tales diferencias provienen en gran parte de la importancia más o menos grande que acuerda al factor alojamiento el individuo de las diferentes naciones europeas. Para el nórdico, la habitación tiene más valor y más significación que para el hombre del Mediodía, a quien un clima más dulce aporta otro género de existencia, lo orienta más hacia la vida al aire libre.
Sólo la normalización sistemática del mercado del alojamiento reducirá los precios altos de la construcción y restaurará la rentabilidad. Esta normalización requerirá en primer lugar un aporte en gran cantidad de inmuebles nuevos y la adapción de las casas existentes a las exigencias de nuestra época en materia de confort.
Esperar que un simple cálculo matemático basado sobre las estadísticas existentes permitirá determinar exactamente las necesidades, es cosa del dominio de la utopía. Sobre el plano nacional, la localización geográfica de las necesidades y las condiciones demográficas regionales, hacen en la mayor parte de los casos extremadamente difícil establecer estadísticas válidas y elaborar un programa concreto de construcción.
Sobre el plano europeo, no es tampoco una evaluación estadística que será de gran ayuda. Los tipos de habitaciones y las maneras de habitar varían según los países y dependen de una cantidad de factores locales: niveles de desarrollo económico, clima, tradición, etc.
Sin embargo, todas esas dificultades no han impedido a la Comisión Económica para Europa de emprender una vasta encuesta sobre el estado actual de la habitación en Europa. La urgencia del problema ha incitado al subcomité de la vivienda de tentar de evaluar por la estadística las necesidades de un cierto número de países y de trazar para ellos los programas de construcción.
Sin embargo estos datos, como los de cualquier otra estadística, no tienen un valor absoluto; ellas no reflejan la situación europea en su conjunto, porque solamente 17 naciones han respondido al cuestionario que les ha sido enviado, y de entre ellas 7 han mandado informaciones fragmentarias. Esos 17 países, entre los cuales figuran Bélgica, Dinamarca, Francia, Italia, los Países Bajos, Noruega, Polonia, el Reino Unido, Suecia y Suiza, no totalizan más que el 43 % de la población europea.
A la luz de las indicaciones suministradas, es sin embargo, posible hacerse una idea de la situación en esos 17 países, bajo la reserva, bien entendido, de las inexactitudes provenientes de omisiones o errores en los datos recogidos.
En 1939, esas naciones totalizaban unos 65 millones de edificios y 206 millones de viviendas. El número medio de viviendas por casa varía entre 2,02 en Grecia a 4,98 en Gran Bretaña. El promedio de habitantes por casa oscila entre 3,15 en Francia y 3,05 en Finlandia; el número de personas por unidad de alojamiento va de 0,72 en Gran Bretaña a 2,35 en Hungría.
El cuadro siguiente dará de estas cifras una idea más precisa. Es válido para el año 1939.

Países	Número de inmuebles	Número de viviendas	Número de viviendas por inmueble	Número de piezas	Número de piezas por vivienda
Bélgica	2.137.031	2.531.739	1,16	8.862.000	3,50
Francia	9.111.000	13.300.000	1,46	38.570.000	2,90
Países Bajos	1.740.000	2.088.073	1,20	6.700.000	3,21
Suiza	600.000	1.111.000	1,85	4.200.000	3,78
Italia	2.129.000	10.645.000	5,00	50.030.700	4,70

La guerra ha aniquilado un tanto por ciento medio de 7,76 % de ese patrimonio inmobiliario. Esta cifra es un término medio que va de 0 en Dinamarca, en Suecia y en Suiza, a 20,7 en Grecia y 21,5 % en Polonia. Traducidas a unidades, esos 7,76 % significan que 5.679.000 viviendas han sido destruídas o gravemente dañadas. También significa que al fin de la guerra, el 8,4 % de los ciudadanos de los 17 países considerados se encontraron sin abrigo. Es una pérdida que corresponde a la producción de seis años de anteguerra.
Las destrucciones se descomponen así:

viviendas totalmente destruídas	2.756.000	
viviendas parcialmente destruídas	2.923.000	5.679.000
viviendas ligeramente dañadas		8.942.000

De 1940 a 1947, se han construído 1.600.000 nuevas viviendas, lo que apenas alcanza a ser lo que se construía en dos años al ritmo de producción anterior a 1940.
Para conocer la situación a fines de 1947, es suficiente agregar al patrimonio de 1939, o sea 64.913.000 unidades de habitación, el número de construcciones de 1940 a 1947, es decir 1.623.000 y después, del total obtenido, es decir, de 66.536.000 restar 4.131.000 viviendas destruídas de 1940 a 1947. Esto da como patrimonio a fin de 1947 la cifra de 62.405.000 unidades.
Si se presta crédito a estas cifras, el déficit neto a fines de diciembre de 1947 sería de 2.508.000 unidades, o sea un 3,9 % del patrimonio de antes de la guerra. Bien entendido que se trata de un promedio porque el porcentaje real varía de país a país. Así el cuadro anterior dado para 1939, queda así para fin de 1947.

(Sigue en la pág. XXXIX)

La losa cerámica SAP, fabricada en Europa desde hace más de 20 años, puede ahora también emplearse en la Argentina, producida en el país con los mejores procedimientos para darle todos los requisitos que son necesarios al cerámico en su función **de elemento estático y no de relleno.**

Construímos en la actualidad la losa en 3 distintas alturas: 8, 12 y 16 cm., siendo el peso del piso terminado en la obra por m.^{2} de 85, 110 y 130 kilos respectivamente.

La losa SAP se aplica en solados hasta luces de 6,50 m.; en bóvedas hasta 25 m.; en cabriadas hasta 12 m., siendo utilizados también para la construcción de voladizos, rampas de escalera, etc., y en general para todo tipo de trabajo en que sea prevista una losa de hormigón.



LA LOSA CERAMICA MAS RACIONAL A VIGUETAS PRE - FABRICADAS, PLANAS O CURVAS PARA

PISOS - BOVEDAS - TECHOS

SIN ENCOFRADO PREVIO

AHORRA CEMENTO, HIERRO, MADERA, ARENA

NUESTROS TECNICOS ESTAN A SU DISPOSICION

COLABORACION: FORNACI R. D. B. - PIACENZA - ITALIA

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS...

(viene de la pág. XXII)

El Consejo Superior del Alojamiento y de la Vivienda, que desea ver multiplicadas y activas a las cooperativas de locatarios, se ocupa de la redacción de un estatuto-tipo y es apoyado en ello por la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas (S. N. H. B.).

Las disposiciones fundamentales de esos estatutos, a falta de los cuales las cooperativas no podrían ser reconocidas por la S.N.H.B.M. son las siguientes:

1. Los miembros suscriben al fondo social de la cooperativa a razón de 5% del costo medio de cada inmueble (300.000 francos). Esa participación se eleva por tanto a 15.000 francos a liberar como sigue:
   a) 6.000 francos en el momento en que la cooperativa les alquila una vivienda;
   b) el saldo a razón de 60 francos por mes que vienen a agregarse al alquiler. En la práctica esto equivale a un arrendamiento de largo término, y según el cual el locatario queda libre de darle término cuando lo desee.
2. El Estado y la provincia se suscriben cada uno con el 20% de los fondos sociales de la cooperativa, a liberar como sigue:
   a) 10% en el momento de la constitución de la sociedad;
   b) el saldo por anualidades a muy largos términos.

Así, la participación oficial está en minoría en la asamblea general y en el consejo de administración. Ella ha sido sobre todo prevista como instrumento de control, para impedir a la cooperativa de tomar, llegado el caso, decisiones importantes: disolverse, renunciar a su programa, realizar su patrimonio, etcétera.

3. La cooperativa se inhibe de alquilar sus viviendas a quienes no sean sus miembros.
4. Los alquileres son calculados de manera a cubrir los gastos de la cooperativa.

Entre otras cláusulas secundarias, hay las siguientes:

5. A la cooperativa le está prohibido reclutar sus miembros exclusivamente en medios determnados: profesionales, políticos, filosóficos, etc.
6. Incumbe a la cooperativa el tener cuenta de las prioridades legales y reglamentarias en favor de ciertas personas, especialmente de los padres con tres o más niños a su cargo.
7. La cooperativa no podrá, sin autorización de la S. N. H. B. M.:
   a) comprar inmuebles, tomarlos en arrendamiento enfitéutico, cambiarlos y cederlos a título gratuito u oneroso.
   b) aprobar ningún plan, presupuesto o convenio por trabajos, aún los que entran en el cuadro del objeto social.
   c) tomar ninguna decisión relativa a la puesta en locación de inmuebles que constituyen su patrimonio y especialmente a las tasas de alquiler de sus inmuebles de viviendas.
8. Los inmuebles de viviendas no pueden comenzar a construirse sino como conjuntos arquitectónicos.
9. La cooperativa de locatarios será disuelta de oficio si la S.N.H.B.M. le retira su acuerdo. La disolución entraña la liquidación de la cooperativa.
10. En caso de disolución de la cooperativa, la S.N.H.B.M. la sustituye para decidir el destino

(Sigue en la pág. XXXVII)

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS...

(viene de la pág. XXXIV)

ulterior del patrimonio, excluídas las sumas pagadas por los socios a título de liberación de las partes suscriptas, que les corresponden de pleno derecho.

Han sido tomadas así las precauciones indispensables para que, a la expiración del período de reembolso de los anticipos, la obra quede subordinada a fines de interés general y no se convierta, para los cooperadores, en fuente de beneficios sospechosos o ilícitos: venta a vil precio, locación a título gratuito, y hasta repartición del haber social realizable.
No se ha considerado conveniente reunir en el seno de una misma sociedad a los locatarios y a los propietarios. Se ha temido, en efecto, que la presencia de los unos y de los otros en una sola asociación, acarree la formación de grupos de intereses divergentes con todos los conflictos que una tal situación comporta.
No hay, por lo tanto, fórmula mixta ni intermedia: la cooperación de locatarios no vende sus inmuebles; la cooperativa de propietarios no alquila los suyos.

CONCLUSIONES

Las experiencias como éstas se multiplican, pero están todavía lejos de ser la regla corriente. De todas maneras, si el principio está llamado a generalizarse, será necesario que cada experiencia sea tentada espontáneamente y no por vía de autoridad. De todos modos puede afirmarse que la fórmula viene oportunamente, porque ella permite a familias que, en un caso y en el otro viven de su trabajo, de resolver, cada una en la medida de sus medios, cada una a su manera, *su* problema de la vivienda.
Subsidiariamente se extiende la noción de grupos de habitaciones del mismo tipo reunidas en conjuntos armoniosos y se esfuma la resistencia de los belgas a habitar una casa idéntica a la del vecino.
La organización de tales cooperativas se integra también en el derecho belga.
Esas asociaciones se conforman, sin más, a la legislación que rige los contratos de sociedad: una intervención complementaria del legislador no es necesaria en la materia.

●

NUESTRO MEDIOCRE CODIGO...

(viene de la pág. 377)

dad y la ventilación de las viviendas o escritorios en estas condiciones: cada crujía —cualquiera fue-

(Sigue en la pág. XXXIX)

GUIA PROFESIONAL

AZULEJOS

"VICRI ERMAGAN"

AZULEJOS DE OPALINA

ERNESTO Y MANUEL GANDULFO

Alv. THOMAS 835/39 - T. E. 54-1049 y 1516 - Bs. As.

INSTALACIONES DE GAS



Empresa instaladora de cañerías para Gas - Contratista de la Dirección General del Gas del Estado.

DIRECTORIO 600 T E 60-7898

MAQUETTES

MAQUETTES

Construcciones en Escala en General

PLANIALTIMETRIAS y PANORAMICOS

F. S. VIGNAU

VIAMONTE 2534 T. E. 47-4890
3° P. Dto. 15

AMIANTO

amianto

AISLACIONES - MASILLA DE AMIANTO (Aprobado por el Min de Guerra

MARCA REGISTRADA

Termotécnica Argentina

(José Tomassini)

RIVADAVIA 755 T. A. 34-1734

DECORADORES

J. LANGLOIS

ESTUDIO DE COLORES PARA FRENTES E INTERIORES

70 - 6743



INSTALACIONES de

Gas

Supergas

CHARCAS 1927 T. E. 44-5600

MOSAICOS

MOSAICOS

REVESTIMIENTOS Y ESCALERAS

V. MOLTRASIO e HIJOS

S. R. L. - Cap. $ 260 000

Exp. y venta: FED. LACROZE 3335

T. A. 54, Darwin 1868 - Buenos Aires

CALEFACCION



INSTALACIONES de

Calefacción

Industriales

Contra Incendio

Petróleo

CHARCAS 1927 T. E. 44-5600

HIERRO FORJADO



Cía. Arg. Instal-Gas

S. R. L. (CAP. $ 20.000)

Matr. Gas de L. E. y Munic.

COC. CALEF. RAD. ETC.

EXPOSICION Y VENTA

Bmé. MITRE 2664 — T. E. 48 - 1422

MAYMO

COMERCIAL - INDUSTRIAL

MAYOLICAS - MOSAICOS

Soc. Resp. Lda. Cap. $ 125.000

MAYOLICAS - MOSAICOS - CERAMICAS

Dep. y Fábrica: Av. SAN MARTIN 3994, T. A. 741 - 1990, Florida F. C. del E.

Exp. y Ventas: CHACABUCO 710/14, T. A. 33-3312, Bs. Aires

D. Fortunato & Cía.

INSTALACIONES DE

CALEFACCION

en todos los Sistemas y Anexos

Instalaciones de quemar petróleo

QUESADA 2670 — T. A. 70-5024

BUENOS AIRES

INSTALACIONES DE GAS

E. T. I. GAS

ETI GAS INSTALACIONES

EMPRESA TECNICA INSTALADORA

INSTALACIONES DOMICILIARIAS E INDUSTRIALES

URUGUAY 228 - Esc 14 T. A. 37 - 5880

LADRILLOS

SUCESION DE

FRANCISCO CTIBOR

FABRICA DE LADRILLOS

Ringuelet F.C.S. - U. T. 890, La Plata

Escritorio: Avda. de Mayo 878

U. T. 34, Defensa 8580

LADRILLOS MACIZOS F. C. aprobados por la Dir de las O. S. de la Nación

HUECOS PATENTADOS para entrepisos azoteas chimeneas bebederos, etc.

MOTORES



Vendo, compro, permuto y reparo motores a nafta, diesel de 1/2 a 30 HP. y grupos electrógenos dejándolos como nuevos. Atiendo pedidos del interior. Recibo y despacho a gusto del interesado.

61-0548. Calle Lagos 2996.

CERAMICAS

CERAMICA

LIGURE

AZULEJOS

"VICRI"

TEJAS **"INCA"**

B. SORGE Y Cía.

ESMERALDA 22 - Piso 1°

34 - Defensa 5212

BUENOS AIRES

PRIMIGAS



Leonardo y Reina

Compañía de instalaciones de cañerías de gas y supergas y cañerías de incendio.

SANTA FE 5384 T. E. 72-8537

MARMOLERIA

MARMOLES

CELSI & Cía.

R. de Janeiro 631 esq. Díaz Vélez

T. A. 60, Caballito 1840

Buenos Aires

MOBLAJES Y DECOR.

Angel di Baja

Decoraciones de interiores

Tapicería

Bustamante 884

T. A. 79, Gómez 4295

PINTURAS

B. BAYON

EMPRESA DE PINTURA

Para Trabajos de Calidad

Escritorio y Depósito

Estados Unidos 324/6 T. A. 34-2083

TALLERES METALURGICOS

"CARMETAL"

TALLERES INDUSTRIALES METALURGICOS S. R. L.

HERRERIA

CARPINTERIA METALICA

MUEBLES DE ACERO

Sgo. del Estero 3799 - 4 de JUNIO - LANUS

241 Lanús 496

CONSTRUCTORES

EMPRESA DE CONSTRUCCIONES

"OETTEL"

CORRIENTES 4634

T. A. 79, Gómez 6153

Casa ORFANÓ

INSTALACIONES de GAS y SUPER GAS

MATRICULA MUNICIPAL y D.G.G.E.

Adm. y Exp. RIOJA 663

T. E. 46 - 1694

CASA RIZZA

CARPINTERIA

MOBILIARIOS

DECORACIONES

INSTALACIONES

47, Cuyo 4960 CASTELLI 135

NUESTRO MEDIOCRE CODIGO...
(viene de la pág. XXXVII)

ra su rumbo— entre el NE y NO *tiene asegurado el asoleamiento durante todo el año.*
La tercera demostración es que la ciudad dejará de ser un muestrario de más medianeras que fachadas; en lugar de construirse absurdamente como hoy se hace, hacia el fondo de cada lote y apretado entre las medianeras, se edificaría razonablemente a lo largo de cada calle, entre ésta y el área central de la manzana. Es evidente que con las altas densidades consentidas por los actuales Códigos, de seguirse con esta práctica viciosa, cada año se verán más medianeras que fachadas; para que éstas se cubrieran con otros edificios similares, Buenos Aires necesitaría tener los 20 millones antedichos, población que por muchas y obvias razones no es deseable ni posible alcanzarla.
Las ilustraciones adjuntas corroboran lo que el cálculo y el buen sentido demuestran: que el aprovechamiento del suelo consentido por el Código vigente es excesivamente perjudicial; ninguna ventaja resulta de semejante tolerancia; ¿para qué entonces seguir manteniendo disposiciones tan contrarias a la higiene, a la estética y a la economía...? Mucho más cabría decir, pero ello nos llevaría lejos. Lo que se quería destacar —el defecto capital de nuestros reglamentos— es la única causa de muchas otras deficiencias que desaparecerán, corregida la fundamental; la actual revisión del Código es una oportunidad excelente para comenzar a enmendar el objetable estado presente de la edificación, y por ende de la ciudad.

•

EL PROBLEMA DE LA HABITACION...
(viene de la pág. 386)

PAISES	Número de inmuebles	Número de viviendas	Núm. de viviendas p/inmueble	Número de piezas	Núm. de piezas por vivienda
Bélgica	2.092.500	2.438.239	1,16	8.535.000	3,50
Francia	9.430.000	12.340.000	1,46	35.800.000	3,90
Países Bajos	1.725.000	2.068.399	1,20	6.619.250	3,20
Suiza	636.000	1.178.000	1,85	4.450.000	3,78
Italia	2.043.520	10.215.600	5,00	48.007.700	4,70

Naturalmente no hay que perder de vista que, desde entonces, la situación se ha modificado considerablemente. Lo mismo que en Bélgica, la construcción ha sido fuertemente impulsada en todos los países durante estos dos últimos años, lo que ha modificado grandemente todas las cifras.
Hemos dicho más arriba que la evolución demográfica debe entrar en línea de cuenta cada vez que se trata de evaluar las necesidades y de elaborar los planes. Así si se quiere alcanzar el nivel de 1939 no solamente desde el punto de vista absoluto, sino también desde el punto de vista del standard que traduce, habría que concluir que el resultado no sería alcanzado sino se construyen 3.111.000 viviendas suplementarias, es decir 8 % del patrimonio de anteguerra.
Pero aun así, tener continuamente como objetivo el restablecer el estado de cosas de 1939, aún teniendo en cuenta las exigencias creadas por el acrecentamiento demográfico, no es más que un "peor es nada", porque la verdad es que ese estado dejaba mucho que desear. Alcanzar la perfección de la vivienda es naturalmente, como toda perfección, una quimera. Determinar lo que podría, en un momento dado, representar la perfección, no está lejos tampoco de serlo. Lo más que se puede pretender es una aproximación al objetivo.
De todos modos se han fijado tres casos bien definidos en los cuales una vivienda debe ser reemplazada.

a) si es sobrepoblada.
b) si no da satisfacción desde el punto de vista de la higiene.
c) si no presenta seguridad para los que la ocupan o para terceros.

Tener en cuenta esos tres criterios, es decir que las siguientes cantidades de viviendas deben ser reemplazadas en los 17 países que han sido sometidos a la encuesta:

viviendas sobrepobladas	4.017.000
viviendas insalubres	6.517.000
viviendas peligrosas	600.000
total	*11.134.000*



Este total representa un tanto por ciento elevado de las construcciones usadas para habitación censadas en 1939: un 17 % de promedio, escalonándose desde el 3,1 % en Suiza y 3,5 % en Hungría a 37,4 por ciento en Grecia. Da una idea del camino que resta a recorrer para que la vivienda europea alcance el punto deseado.

A manera de conclusión de estos diferentes cálculos, se puede decir que sería necesario construir 14 millones de viviendas para permitir a los ciudadanos de los 17 estados de dejar las casas insalubres, descongestionar los alojamientos sobrepoblados y reconstituir la cantidad de edificios aniquilados por las hostilidades.

Pero todavía esto supone que se ha detenido, idealmente, el tiempo; no tiene en ninguna cuenta que la realidad es movimiento, que cada día que pasa hay casas que se deterioran, que se vuelven insalubres, sobrepobladas o peligrosas, y que para no dejar distanciarse por esa evolución, los 14 millones deben todavía ser aumentados de 965.000 unidades cada año.

No hay que perder de vista que todas estas cifras astronómicas no se refieren sino a 17 países de Europa, y que Rusia y Alemania no figuran. Señalemos de paso que la guerra ha aniquilado unos 6 millones de casas en la URSS y que se evalúan en 5 millones las necesidades actuales de la Alemania occidental.

Sobre la base de estas necesidades, el Subcomité de la Habitación ha elaborado dos programas distintos: uno que elimina la reabsorción de las necesidades en un plazo determinado y que por ello es puramente teórico, y el otro, más elásico, se aproxima más a las probabilidades sobre las cuales se puede contar en los años venideros.

El primer programa parte de la hipótesis según la cual se podría alcanzar una producción doble de la de los años de anteguerra y así reabsorber en 22 años la falta actual de viviendas. Es, lo repetimos, una medida absolutamente teórica, por lo que puede juzgarse por lo siguiente: a ese ritmo, lo óptimo sería alcanzado en seis años en Suecia, en siete años en Hungría, en Noruega y en Gran Bretaña, mientras que harían falta 59 años en Viena y 154 en Grecia. Aun cuando bajo ciertos aspectos se lo pueda tachar de demasiado optimista, el segundo programa parece más realizable. Prevé un acrecentamiento progresivo que parte de 758.000 unidades en 1948 para llegar a 1.275.000 en 1952, lo que, comparativamente al ritmo de la construcción de 1939, corresponde a una actividad acrecentada de 92 % en el momento de la iniciación para llegar al 155 %.

De todos modos esos programas no corresponden de ninguna manera a los que cada país ha elaborado por su cuenta, sin tener en vista las necesidades de sus vecinos, y hay que reconocer que, en la práctica, hay pocas probabilidades para que ese segundo programa pueda ser cumplido.

Conclusión

No solamente en Europa, sino también en el mundo entero, hay un problema del alojamiento más o menos arduo. Y si hemos visto que para una fracción de Europa solamente la identidad de las causas no implica que la solución pueda ser encontrada en medidas de conjunto, estas medidas son todavía menos válidas en la escala mundial, ya se trate del aspecto cuantitativo como al aspecto cualitativo de la vivienda. Si la Europa sola presenta ya sensibles fallas en el standard de los pueblos, en su género de vida, en la coyuntura económica, en el clima, a priori esta diversidad tomaría proporciones colosales al considerar a todo el globo. Lo único que se puede hacer con algún buen criterio, es confrontar las necesidades de país a país, o aun de continente a continente y, en la medida de lo posible, buscar las soluciones propas a cada Estado tomado en particular.

A la luz del estado actual de la vivienda popular en Europa, nosotros plantearemos para terminar este estudio —que a decir verdad no es más que una introducción a un trabajo más vasto— algunos puntos que nos parecen caracterizar de manera satisfactoria el estado de la cuestión:

1. — El interés del problema de la vivienda es tal que no hay que buscar de profundizarlo y resolverlo fuera de una política social y económica tomada en su conjunto.

2. — La política de la habitación debe tender en primerísimo lugar hacia los siguientes objetivos:

—bajar el costo de la construcción;

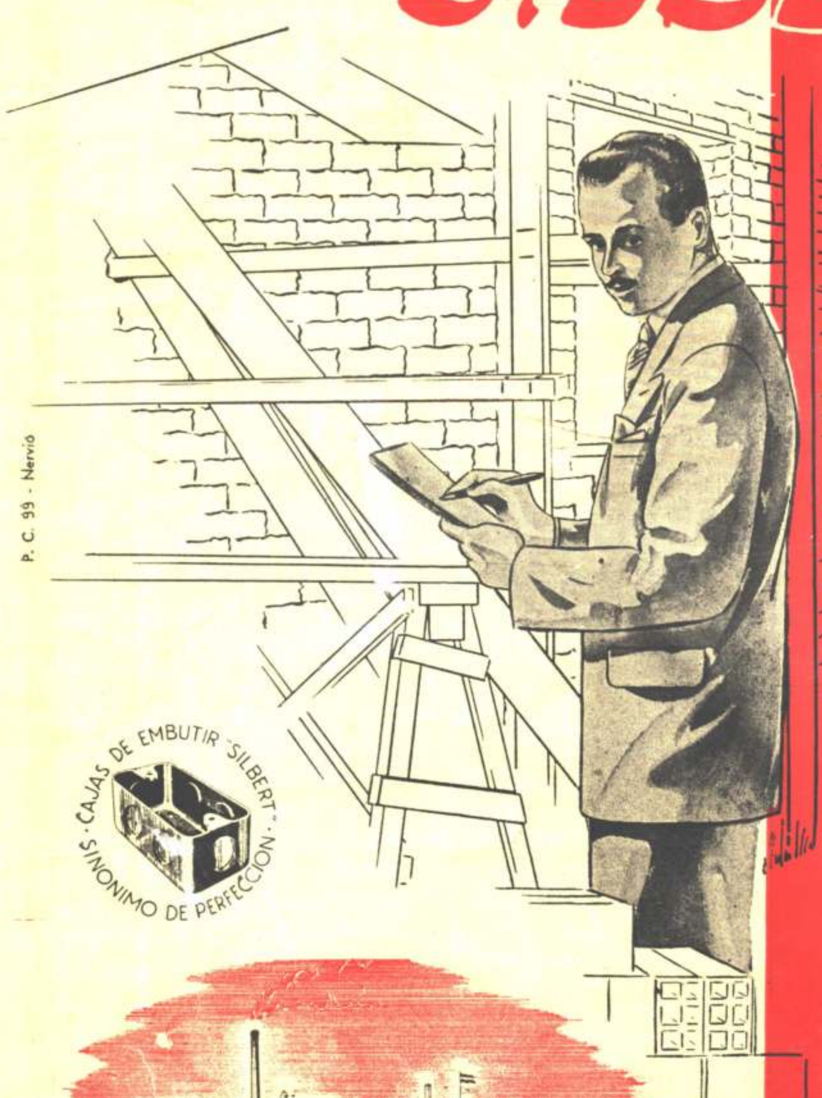
—elevar la parte de entradas que el locatario destina a alquiler;

—liberar progresivamente el mercado inmobiliario;

—alentar por una vasta política de inversiones la construcción de casas nuevas y el mejoramiento de las antiguas.

3. — El cumplimiento de esta política es función de una estrecha colaboración entre los poderes públicos y la iniciativa privada, debiendo esta última poder contar sobre medios financieros substanciales.

EL 90% SON "SILBERT"



FABRICA ARGENTINA DE CAÑOS DE ACERO
E INDUSTRIAS ELECTRO METALURGICAS

MAURICIO SILBERT S.A.

ESTABLECIMIENTO FABRIL FUNDADO EN 1909

ASEGURA EL INSPECTOR

En este extraordinario porcentaje de caños "SILBERT" o "SILBERTMOP", jamás he tenido motivo para objetar algo respecto a la calidad de los mismos.

Por ello, cuando en una construcción observo que los caños de la instalación eléctrica, llevan el característico óvalo plateado o dorado, deduzco inmediatamente que en esa obra se cuida por sobre todo, la calidad de los materiales.

"Lo que Calidad no da, Baratura no presta"

Productos "SILBERT"

ALFONSO RUIZ Y CIA. — Gral. Urquiza 564-68